

Bestemmingsplan Benonistraat

Vastgesteld

Gemeente Beemster

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 25 februari 2015

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Benonistraat

Subtitel :

Projectnummer : 328071

Referentienummer : GM-0149992

Revisie : 04

Datum : 25 februari 2015

Auteur(s) : R.W. Dekker

E-mail adres : ronald.dekker@grontmij.nl

Gecontroleerd door : F. Sinoo

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : R. Jongenburger

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING.....	5
1	Inleiding6
1.1	Aanleiding en doelstelling.....6
1.2	Ligging plangebied.....6
1.3	Vigerend bestemmingsplan7
2	Plangebied.....8
2.1	Inleiding8
2.2	Het plangebied en omgeving.....8
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.....9
2.4	Cultuurhistorie.....9
3	Planbeschrijving.....10
3.1	Algemeen.....10
3.2	Des Beemsters.....10
3.3	Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij.....10
3.4	Beeldkwaliteit De Nieuwe Tuinderij.....11
3.5	Werelderfgoedstatus13
3.6	Invulling plangebied.....14
4	Beleidskader15
4.1	Algemeen.....15
4.2	Rijksbeleid.....15
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....15
4.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking16
4.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening16
4.3	Provinciaal beleid17
4.3.1	Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland17
4.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening17
4.3.3	Streekplanuitwerking Waterlands Wonen.....20
4.3.4	Provinciale woonvisie20
4.3.5	Woningbouwmonitor 2012.....21
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid21
4.4.1	Regionaal Actie Programma.....21
4.4.2	Structuurvisie Beemstermaat.....21
4.4.3	Woonvisie Beemster 2008+.....22
4.5	Conclusie beleidskader22
5	Milieu- en omgevingsaspecten23
5.1	Algemeen.....23
5.2	Water.....23
5.3	Bodem23
5.4	Archeologie.....24
5.5	Flora en fauna.....25
5.6	Verkeer en parkeren.....26
5.6.1	Ontsluiting en parkeren plangebied26

5.6.2	Ontsluiting De Nieuwe Tuinderij.....	26
5.7	Geluid	27
5.8	Luchtkwaliteit	27
5.9	Externe veiligheid.....	28
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
5.11	Bedrijven en milieuzonering.....	31
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren.....	31
6	Juridische planbeschrijving.....	32
6.1	Algemeen.....	32
6.2	Planregels.....	32
6.3	Handhaafbaarheid.....	34
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	35
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
8.1	Overleg.....	36
8.2	Informatieavond	36
8.3	Zienswijzen en beroep.....	37
8.4	Ambtelijke wijzigingen	37
8.5	Wijzigingen als gevolg van overlegreacties en zienswijzen	38
	REGELS	39
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	40
	Artikel 1 Begrippen	40
	Artikel 2 Wijze van meten.....	43
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	44
	Artikel 3 Groen.....	44
	Artikel 4 Tuin.....	45
	Artikel 5 Verkeer	46
	Artikel 6 Water.....	47
	Artikel 7 Wonen - 1	48
	Artikel 8 Wonen - 2	50
	Hoofdstuk 3 Algemene regels	52
	Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	52
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	53
	Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	54
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	55
	Artikel 12 Overgangsrecht.....	55
	Artikel 13 Slotregel.....	56

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden van het plangebied een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Zuidoostbeemster, in de gemeente Beemster. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Noorderpad en aan de oostzijde door de achtertuinen van de woningen aan de Purmerenderweg. Aan de westzijde ligt het braakliggende terrein van het plangebied 'Notarisappelstraat', en daarachter de gerealiseerde 42 woningen van plandeel De Nieuwe Tuinderij. Ten zuiden grenst het plangebied aan grasland.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 augustus 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 december 1972. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden II'.

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in het plangebied is in 2008 het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' vastgesteld. Op basis van een uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan echter deels vernietigd en moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971'.

2 Plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Het plangebied en omgeving

Met zijn regelmatige rechthoekige verkaveling, gevormd door wegen en waterlopen, is de Beemster een gaaf voorbeeld van het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. Aan alle zijden wordt deze structuur gestopt door de slingerende loop van de Beemsterringvaart. Zuidoostbeemster heeft altijd een aparte plaats binnen de droogmakerij ingenomen. Bestemd als tuinbouwgebied voor de voedselvoorziening van Amsterdam kreeg het reeds bij het ontstaan van de Beemster een meer kleinschalige verkaveling. Deze structuur is heden ten dage nog steeds aanwezig. Door de aanleg van de A7 en de N244 (provinciale weg Edam-Purmerend-Alkmaar) is Zuidoostbeemster ruimtelijk afgescheiden van de rest van de polder. Dit benadrukt haar bijzondere karakter nog eens extra.

Zuidoostbeemster ligt op een steenworp afstand van het centrum van Purmerend waardoor de belangrijkste stedelijke voorzieningen (winkels, NS-station, uitgaansmogelijkheden) binnen handbereik zijn.

Opmerkelijk is dat ook binnen de stedelijke invloedssfeer van Purmerend, Zuidoostbeemster haar eigen karakter heeft weten te behouden. In tegenstelling tot vergelijkbare situaties elders in Nederland is het gebied tot op heden verschoond gebleven van stadsrandontwikkelingen (autosloperijen, maneges etc.).

De bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster is gelegen langs een aantal linten en in de hier-tussen liggende woonbuurten. De Purmerenderweg, de Zuiderweg, het Zuider-, Noorder- en Middenpad vormen momenteel de belangrijkste ontsluitingsassen in het gebied. Tezamen met de sloten en aanwezige beplanting vormen deze linten de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied. Het gevarieerde grondgebruik, de sterke afwisseling van gesloten (bebouwing), half-open (bomenrijen en boomgaarden) en open gebieden en de kleinschalige verkaveling vormen tezamen het ruimtelijk patroon. Zuidoostbeemster onderscheidt zich daarmee van de rest van de Beemster die juist gekenmerkt wordt door een wijdmazige verkaveling, een tamelijk uniform grondgebruik en een grote mate van openheid.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west'. Tezamen met het woningbouwplan aan de oostzijde van Zuidoostbeemster, vormt deze ontwikkeling het plan 'De Nieuwe Tuinderij'. Het gehele gebied zal voornamelijk een woonfunctie krijgen, waarbij veel samenhang bestaat tussen de stedenbouwkundige invulling van het gebied De Nieuwe Tuinderij - oost en De Nieuwe Tuinderij - west.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

De gronden van het plangebied liggen momenteel braak. Met de nieuwbouw binnen het plangebied wordt tezamen met het naastgelegen plandeel 'Notarisappelstraat', aangesloten op de reeds gerealiseerde woningen aan de westzijde van het plangebied. De gronden ten zuiden van het plangebied maken ook onderdeel uit van het plan De Nieuwe Tuinderij, waardoor uiteindelijk een nieuw woongebied ontstaat dat aansluit op de bestaande kern.

2.4 Cultuurhistorie

De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17e eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur. De Beemster is in de Nota Belvédère aangegeven als cultuurhistorisch waardevol gebied. Voor Belvédèregebieden is geen restrictief beleid geformuleerd; wel gelden randvoorwaarden voor inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het waardevolle gebied. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied, aan de hand van een rapportage over de status van werelderfgoed.

Binnen de Beemster vormt Zuidoostbeemster een op zichzelf staand gebied. Dit deel van de Beemster is oorspronkelijk opgezet als tuindersgebied met een kleinere maat tussen de onderlinge linten en sloten. De oorspronkelijke waterlopen zijn in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I veilig gesteld. In het gehele woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij zullen uitsluitend hoofdgebouwen met maximaal twee lagen met een kap worden gerealiseerd.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt hoofdzakelijk een woonfunctie in het gebied gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen als water, verkeer en groenvoorzieningen. De ontwikkeling geeft invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau (zie hoofdstuk 4). Naast de woningbehoefte die volgt uit de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de diverse beleidstukken, wordt deze aangetoond door een lijst met 1.200 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkoopwoning of kavel. Ten westen van het plangebied zijn reeds 42 woningen verkocht en gerealiseerd. Een verkoopmanifestatie op 20 november 2014 ten behoeve van 43 woningen waarvan 25 rijwoningen en 18 twee-onder-één-kapwoningen in De Nieuwe Tuinderij heeft 150 inschrijvingen opgeleverd.

Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door de verdeling in buurten en linten. In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt dit toegelicht waarna in paragraaf 3.4 een relatie wordt gelegd naar de beeldkwaliteit. In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op de werelderfgoedstatus waarna in paragraaf 3.6 de specifieke ontwikkeling binnen het onderhavige plangebied wordt toegelicht.

3.2 Des Beemsters

In opdracht van de Provincie Noord-Holland, de gemeente Beemster en de Milieufederatie Noord-Holland is onder de titel 'Des Beemsters' in 2005 een onderzoek gestart naar de wijze waarop de kwaliteiten van de polder kunnen worden gerespecteerd en zonodig versterkt. Om op zorgvuldige manier om te gaan met De Beemster zijn in de 'Beemster Bouwdoos' een elftal thema's benoemd en is aangegeven op welke wijze met deze thema's omgegaan kan worden om cultuurhistorische continuïteit te garanderen en om tegelijkertijd in de polder passende invullingen te realiseren. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de handhaving en versterking van bomenlanen, de inpassing en regulering van voorzieningen voor paarden, de plaatsing van bebouwing op de erven, het realiseren of weghalen van sloten e.d. Voor wat betreft de ruimtelijke inrichting borduurt Des Beemsters voort op hetgeen is aangegeven in het rapport Waterlands Wonen (zie hoofdstuk 4). Hierin zijn verdichting van de linten en versterking van de kernen naast het invoegen van nieuwe landgoederen als methoden gezien om te voorzien in de woningbehoefte in Beemster.

3.3 Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij

Binnen Zuidoostbeemster is een duidelijk verschil in ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm aanwezig tussen de linten en de buurten. De linten hebben een lineair karakter en de bebouwing kent een grote mate van variatie. De buurten kennen een meer orthogonale opzet en de bebouwing vertoont meer samenhang. Dit verschil is als uitgangspunt genomen voor het stedenbouwkundig plan van De Nieuwe Tuinderij, zowel in oost als in west, waardoor grote stedenbouwkundige samenhang ontstaat.

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - west is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid

van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' (zie paragraaf 3.4) te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap.

3.4 Beeldkwaliteit De Nieuwe Tuinderij

Voor de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft de uitgangspunten aan voor het architectonische ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit dient als leidraad bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In deze paragraaf worden de hoofdpunten uit het beeldkwaliteitplan beschreven.

Algemeen

De woningen die in Zuidoostbeemster worden gebouwd, dienen zich op een zorgvuldige wijze te voegen in de dorpse, bijna landelijke sfeer van de bestaande linten en buurten in het gebied. De uitdaging bij de architectuur dient te liggen in het interpreteren van de kenmerken van de typisch Zuidoostbeemsterse bebouwing en deze te vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan op ziet, ligt deels aan het lint en omvat ook een buurt. Hieronder wordt het onderscheid tussen de twee principes beschreven.

Lint

De linten hebben een informeel karakter. De bebouwing langs de linten in Zuidoostbeemster bestaat uit kleine, vrijstaande woningen danwel 2-onder-één-kap woningen met per hoofdgebouw een individuele brug over de sloot. De woningen geven identiteit aan de straat met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillend kleur- en materiaalgebruik en detaillering. Wat betreft bouwmassa kennen ze een grote mate van gelijkheid: één bouwlaag met zadel- of mansardekap, haaks op de weg. De kappen zijn soms zo steil dat er twee verdiepingen in passen. Dit karakter is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen aan het lint.

De nieuwe bebouwing aan het lint bestaat uit een losse structuur van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De afstand van de woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens is kort om het kleinschalige beeld van dicht op elkaar staande woningen aan het lint te versterken. De woningen aan het lint kennen een grote diversiteit in onderlinge architectonische uitwerking. Dit betekent dat nooit dezelfde woningen naast elkaar staan.

In figuur 3.1 is een impressie van de inrichting van lintbebouwing weergegeven.



Figuur 3.1 Impressie lintbebouwing (Purmerenderweg)

Buurten

De bestaande buurten vormen informele woongebieden tussen de linten. Een orthogonale structuur (structuur waarbij lijnen loodrecht op elkaar staan) van woonstraten met langere oost-westlijnen en korte noordzuidstraten zorgt voor een besloten sfeer. Het openbaar profiel in de bestaande buurten is veelal smal met een rijbaan, aan weerszijden een smalle stoep en informeel parkeren op de rijbaan. Door de overwegend diepe voortuinen aan de straat voelt het totale profiel van gevel tot gevel toch zeer ruim aan. De bebouwing in de buurten is gevarieerd, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Maar doordat de woningen overwegend uit twee lagen met kap, evenwijdig aan de straat bestaan en uiterlijk dezelfde verschijningsvorm hebben, is er een grote mate van samenhang in de buurten. De eenheid overheerst en de variatie zit in de subtiele architectonische verschillen en de wijze waarop woningen zich richten op de openbare ruimte.

Het beschreven karakter van de bestaande buurten is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen voor de nieuwe buurten. Eenheid en een grote mate van samenhang op schaal van de buurt en het bouwvolume en subtiele verschillen op de schaal van de gevel, kleur- en materiaalgebruik en de architectuur zijn uitgangspunt. De bebouwing in de buurten is opgenomen in de orthogonale structuur van de Beemster waarbij een substructuur van kleinere clusters wordt gevormd door de groen- en waterstructuur. Een variatie aan korte en langere bouwblokken met afwisselend voor- of zijtuinen naar de openbare groene ruimte dragen bij aan deze structuur.

In figuur 3.2 is een impressie van de inrichting van een buurt weergegeven.



Figuur 3.2 Impressie buurten (Prinses Wilhelminasingel)

3.5 Werelderfgoedstatus

Sinds 1999 staat droogmakerij De Beemster op de UNESCO lijst van werelderfgoederen. In 2009 is het plan De Nieuwe Tuinderij, in verband met de werelderfgoedstatus van het gebied, beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Over de wijze waarop de gemeente Beemster in het algemeen omgaat met de ruimtelijke vraagstukken rond woningbouw in de droogmakerij wordt in het rapport 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands' gesteld: *"In this context it can be stated that the municipality of Beemster has acted with great care in actively preserving the outstanding universal values of the World Heritage Site in a well considered manner"*.

Verder wordt het volgende geconcludeerd met betrekking tot het plan:

- Het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente Beemster is in lijn met het restrictieve woningbouwbeleid dat geldt binnen het werelderfgoed van de Beemster;
- Met betrekking tot behoud van de waarden van het werelderfgoed, gaat het niet zo zeer over het aantal woningen maar meer om hoe de culturele waarde van de Beemster zal worden gezien en beleefd door toekomstige generaties. Het gaat dan ook meer om waar en hoe de woningen worden gebouwd;
- Het aansluiten bij de historische, orthogonale structuur van de Beemster is de juiste beslissing. De afwijkende, kleinschalige verkaveling en de 'enclave-achtige' locatie bieden een kans voor een afwijkende benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. De verdeling van het grid in buurten en linten zijn goede startpunten voor de inpassing van een informele woningbouwontwikkeling;
- Er zal een buffer moeten blijven tussen Zuidoostbeemster en Purmerend. Voorkomen moet worden dat het dorp als een buitenwijk van Purmerend wordt gezien;
- De afmetingen, bouwhoogte en type woningen mogen niet in conflict zijn met het traditionele, kleinschalige, landelijke karakter van het dorp. Hoger dan twee lagen met kap zou leiden tot een meer stedelijk karakter en doet afbreuk aan de koppeling met de landschappelijke kwaliteiten van de polder.

Met het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij wordt aangesloten bij de bovenstaande conclusies.

3.6 Invulling plangebied

In totaal worden in het voorliggend bestemmingsplan maximaal 42 woningen mogelijk gemaakt. De woningen aan het Noorderpad sluiten aan op de karakteristiek van de bestaande bebouwing aan de linten. Dit betekent overwegend vrijstaande bebouwing met de kap haaks op het lint, smalle kavels ontsloten met bruggetjes over de sloot of dammen en bebouwing met een lage goot en een grote mate aan variatie in kapvorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik. Deze woningen zijn op het Noorderpad georiënteerd en staan op één rooilijn. In bouwvolume en (architectonische) uitstraling vormen de woningen aan het lint een contrast met de woningen in de buurten. In het lint hebben de woningen een maximale goothoogte van 4 meter en de steile kap. Voor de lintbebouwing geldt een maximale hoogte van 11 meter.

De woningen in de buurten bestaan uit grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte van de woningen is 6 meter in de buurten en de maximale hoogte is 11 meter. De bebouwing vertoont in architectonische verschijningsvorm en in kleur- en materiaalgebruik een grote mate van samenhang. Daarbij is er een duidelijk contrast tussen de bebouwing in de buurten en aan het lint.

De ontsluiting van het plangebied geschiedt via een nieuw aan te leggen weg door het plangebied. Enkel de woningen aan het Noorderpad worden via het Noorderpad ontsloten. Het parkeren zal deels op eigen erf gaan plaatsvinden en deels op de openbare parkeerplaatsen die binnen het plangebied worden aangelegd. De nieuwe woningen langs het Noorderpad parkeren op eigen erf. Er zal worden voldaan aan de parkeernorm conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW.

Door bewoners aan het Noorderpad is aangegeven dat er in de huidige situatie als gevolg van bezoekersparkeren, knelpunten ontstaan op het smalle Noorderpad. In de voorgenomen ontwikkeling wordt hieraan tegemoet gekomen door haaks op het Noorderpad een geclusterde parkeervoorziening aan te leggen. Deze parkeervoorziening is enkel via het Noorderpad te bereiken.

De parkeerclusters worden aan de zijde van bestaande woningen door middel van groen afgescheiden waarmee eventuele hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. De achterzijde van de kavels van de woningen aan de Purmerenderweg wordt door middel van een groene erfafscheiding, afgescheiden van de nieuwbouwkavels. Indien gewenst met een opening naar het mogelijk aan te leggen achterpad.

Centraal in het plangebied is een openbare groenvoorziening voorzien, waarin plaats wordt geboden aan speelvoorzieningen. De reeds aanwezige watergang aan de westzijde van het plangebied zal worden verbreed. De watergang wordt begeleid door een aan te leggen pad, welke onderdeel vormt van een verbinding door De Nieuwe Tuinderij – west.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

De voorwaarden onder lid a en b zijn overgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De onderbouwing van deze voorwaarden is opgenomen in paragraaf 4.3.2. Met betrekking tot lid c. is door Goudappel Coffeng geconcludeerd dat de gehele woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij beschikt over een goede ontsluiting. In paragraaf 5.6 is dit nader toegelicht. Het plangebied kent een goede bereikbaarheid per auto. Per bus zijn er verbindingen naar het nabijgelegen Purmerend met station Purmerend en Purmerend Weidevenne.

4.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen.

De Beemster is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening aangewezen als 'erfgoed-eren van uitzonderlijke universele waarde'. In het Besluit is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven. Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - a) het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 - b) de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - c) het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - d) bebouwing langs de wegen;
 - e) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - f) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - g) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - h) 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.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze kernkwaliteiten.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand bebouwd gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied.

4.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale ruimtelijke verordening. In het kader van het vooroverleg is door de provincie Noord-Holland aangegeven dat De Nieuwe Tuinderij in zijn geheel binnen Bestaand Bebouwd Gebied is gelegen. In februari 2014 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld. De definitie van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is aangescherpt. Dit zou betekenen dat de locatie nu niet meer binnen BBG ligt. In het ontwerpbestemmingsplan was in het kader van artikel 22 PRV reeds aangetoond dat voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden in artikel 13 PRV (woningbouw in het landelijk gebied). Kortom, voor de uitvoering van het plan heeft dit geen consequenties.

Het Rijk heeft in het kader van de Nota Ruime verschillende 'Nationale landschappen' geselecteerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal landschap Laag-Holland. Met de komst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de rijksverantwoordelijkheid voor Nationale landschappen en Rijksbufferzones komen te vervallen. De provincie Noord-Holland heeft in de Provinciale ruimtelijke verordening de bescherming van Nationale landschappen ondergebracht bij de bufferzones. In de verordening is bepaald dat verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG niet is toegestaan binnen de begrenzing van de bufferzones. Op 16 december 2014 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland besloten om aan Provinciale Staten voor te stellen om de voormalige Nationale Landschappen uit het regime van de bufferzones te halen, aangezien deze gebieden voldoende bescherming kennen via de andere regimes voor het landelijk gebied. Tot aan de wijziging van de PRV op dit punt, worden bestemmingsplannen niet beoordeeld op artikel 24 PRV (bufferzones). Om deze reden is in dit bestemmingsplan ook geen toets aan artikel 24 PRV opgenomen.

Het plangebied is gelegen in het UNESCO Werelderfgoed De Beemster. Artikel 21 van de PRV bepaalt dat in bestemmingsplannen regels moeten worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de afzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In het onderhavige bestemmingsplan is hier invulling aan gegeven door zowel op de verbeelding als in de regels de orthogonale structuur, die kenmerkend is voor de Beemster, binnen het plangebied te borgen.

Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO-erfgoed, dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Door SVP Architectuur en Stedenbouw is een notitie¹ opgesteld waarin is aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uit maakt, de kernwaarden van het Werelderfgoed en het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Deze notitie is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - west is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te verster-

¹ Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij west, SVP, 27 november 2013

ken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – west niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed en het Nationaal Landschap Laag Holland.

Artikel 22 lid 2 PRV schrijft voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doet verdwijnen. De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt niet aangemerkt als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie. Deze mening wordt gedeeld door de Minister die in het State of Conservation Report uit 2009 opmerkt dat sprake is van een kleinschalige woningbouwproject. Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland per brief d.d. 16 mei 2014 laten weten dat het begrip ‘grootschalig’ gerelateerd moet worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. Het begrip is niet kwantitatief opgenomen in de verordening en zal per geval, naar aard en omvang moeten worden gezien en afhangen van de omgeving. Met betrekking tot de ruimtelijke plannen in Zuidoostbeemster is de provincie van mening dat deze niet als ‘grootschalig’ moeten worden aangemerkt. Zekerheidshalve is onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRV. Zie hieronder.

De voorwaarden waaronder grootschalige ontwikkeling wel mogelijk is, worden hieronder genoemd met daarbij aangegeven op welke wijze hier met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij aan wordt voldaan:

a. er is sprake van een groot openbaar belang:

De Nieuwe Tuinderij geeft invulling aan de woonbehoefte binnen de regio. De provincie Noord-Holland heeft met de verschillende regio's duidelijke afspraken gemaakt over de regionale woningbouwprogramma's. Deze afspraken zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP). Aan de afspraken liggen verschillende onderzoeksrapporten ten grondslag waarin de woningbehoefte inzichtelijk is gemaakt. De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is passend binnen de gemaakte woningbouwafspraken (die zijn gemaakt op basis van de behoefteonderzoeken), geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte en dient hiermee een groot openbaar belang.

Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.200 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwoopwoning of kavel en de 150 inschrijvingen op een recente verkoopmanifestatie, onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente.

In het kader van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is op basis van beschikbare woningbehoefteonderzoeken onderzocht of de woningbouwontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte². Geconcludeerd wordt dat het aantal huishoudens in de gemeente Beemster en in de regio blijft groeien. De vraag naar woningen in de regio is nog steeds aanwezig. De woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is noodzakelijk om de “roltrap” binnen de regio in beweging te houden.

b. er zijn voldoende maatregelen getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;

Zoals aangegeven leidt het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – west niet tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed en het Nationaal Landschap Laag Holland. Het stedenbouwkundig plan sluit juist aan bij de kernkwaliteiten. Het treffen van maatregelen voor mitigatie of compensatie is dan ook niet van toepassing.

c. het bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid:

Artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid hebben betrekking op een afwijkingmogelijkheid voor nieuwe woningbouw respectievelijk overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op nieuwe woningbouw. Hieronder aangetoond dat het plan past binnen de voorwaarden van artikel 13, lid 2.

² Woningbehoefte De Nieuwe Tuinderij, Grontmij Nederland BV, 11 juni 2014

1. *Artikel 13, lid 2 onder a en b: Nieuwe woningbouw is in overeenstemming met de provinciale woonvisie, de regionale actieprogramma's, de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woningprognose.*

In de voorgaande en volgende paragrafen wordt toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk (woon)beleid en specifiek de genoemde rapporten.

2. *Artikel 13, lid 2 onder c: Nieuwe woningbouw kan niet worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied.*

De enige (andere) reële mogelijkheid voor een woningbouwplan van enige omvang door middel van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG, betreft het gebied aan de oostzijde van de Purmerenderweg (o.a. voormalig zwembadterrein en terrein voormalige korfbalvereniging). Voor deze gronden, welke ook deel uit maken van de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij, worden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld, waarbij de planning is om de procedure in 2015 te starten. Er is gekozen om te starten met verschillende deelplannen in De Nieuwe Tuinderij – west omdat deze aansluiten op het reeds gerealiseerde plandeel en de woningbouw op locatie Kwekerij Slot. Het onderhavige deelplan sluit aan op de gronden van het vastgestelde bestemmingsplan Notarisappelstraat welke op haar beurt weer aansluit op de gerealiseerde 42 woningen. Onder e. is nader onderbouwd dat er zowel binnen als buiten BBG geen reële andere mogelijkheden zijn om in de aanwezige woningbehoefte te voorzien.

3. *Artikel 13, lid 2 onder d: Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV).*

In de notitie van SVP is aangetoond dat wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Met het plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap. In dit kader is een positief advies van de ARO afgegeven.

- d. *het bestemmingsplan is in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 PRV:*

Zie beantwoording hierboven. (Artikel 13, lid 2 onder d)

- e. *er zijn geen reële andere mogelijkheden.*

In de in 1996 opgestelde Structuurvisie Zuidoostbeemster is reeds gekozen voor woningbouw op de onderhavige locatie. In het provinciale streekplan Noord-Holland Zuid (2003) is deze locatie overgenomen. Met de streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen' (2006) zijn de rode contouren vastgesteld waarmee de grens voor verstedelijkingsmogelijkheden werd aangegeven. De woningbouwopgave De Nieuwe Tuinderij is gelegen binnen de destijds geldende rode contouren. In het Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I (2008) is de woningbouwopgave met een uit te werken woonbestemming opgenomen. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 7 juli 2009 deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De onthouding van goedkeuring had enkel betrekking op een klein plandeel, genaamd Reigersbos, van het plangebied De Nieuwe Tuinderij – oost (overzijde Purmerenderweg). In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zoals deze zijn vastgesteld in 2010, is De Nieuwe Tuinderij als Bestaand Bebouwd Gebied aangeduid.

In het bovenstaande is beknopt aangegeven dat de keuze voor woningbouw op de onderhavige gronden reeds jaren terug is gemaakt. Zowel provincie als gemeente heeft deze keuze in verschillende ruimtelijke beleidsstukken vastgelegd. Eén van de eisen van de PRV luidt dat voor woningbouw in een bufferzone en UNESCO-Werelderfgoed geen andere reële mogelijkheden zijn. Omdat de keuze voor deze locatie reeds jaren terug is gemaakt en vastgelegd, waaronder in het destijds geldende Streekplan en thans geldende PRV, is uitwijken naar een andere locatie niet reëel. Daarnaast zijn er geen andere reële mogelijkheden.

De woningbouw in De Nieuwe Tuinderij voorziet in een regionale woningbehoefte. Deze woningbehoefte wordt binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) ingevuld. In de Beemster is naast de gronden van De Nieuwe Tuinderij, binnen (voormalig) BBG één locatie aanwezig waar een woningbouwontwikkeling van enige omvang kan plaatsvinden. Dit betreft het 4^e kwadrant in Middenbeemster waar momenteel eveneens een woningbouwplan voor in ontwikkeling is. Ook voor deze gronden geldt dat ze zijn gelegen in Laag Holland (bufferzone) en binnen het Unesco Werelderfgoed. Daarnaast maken deze gronden onderdeel uit van het Nationaal Landschap 'De Stelling van Amsterdam'. Buiten de Beemster zijn in de regio

binnen BBG geen gronden beschikbaar die een reëel alternatief vormen om in de aanwezige woningbehoefte te voorzien.

Buiten BBG zijn binnen de Beemster geen reële andere mogelijkheden. Binnen de gehele gemeente geldt namelijk de status van Bufferzone en Unesco Werelderfgoed. Juist op de onderhavige locatie kunnen de kernkwaliteiten van deze beschermde gebieden behouden blijven. Buiten de gemeente Beemster geldt ook voor de gronden ten noorden en zuiden van de gemeente de status Bufferzone op basis waarvan verstedelijking niet is toegestaan. Ten oosten van Purmerend ligt Ecologische Hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat de gehele regio wordt vertegenwoordigd door waardevolle gronden. Zoals in het onderzoek van SVP is aangegeven worden de kernkwaliteiten van zowel het Nationaal Landschap Laag Holland (bufferzone) als het UNESCO Werelderfgoed door de ontwikkeling op de onderhavige locatie niet aangetast. Door aan te sluiten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap worden verschillende kernwaarden juist versterkt.

De 42 woningen van de eerste fase van De Nieuwe Tuinderij zijn reeds gebouwd. Momenteel vindt woningbouw plaats op de 'Locatie Kwekerij Slot' (bijna afgerond) en aan het Middenpad. De bestemmingsplannen voor de plandelen Burgemeester Postmastraat en Notarijsappelstraat zijn inmiddels onherroepelijk. Kortom, een belangrijk deel van De Nieuwe Tuinderij – west is gebouwd danwel in aanbouw en voor twee andere plandelen geldt een onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarvan woningbouw snel zal starten. Het onderhavige plangebied ligt tussen de bestaande bebouwing aan de Purmerenderweg en plandelen waar gebouwd is en gebouwd gaat worden. Uitwijken naar een andere locatie is ook op grond hiervan niet reëel.

4.3.3 *Streekplanuitwerking Waterlands Wonen*

Voor de regio Waterland is in het voormalige streekplan Noord-Holland Zuid (2003) een woningbouwopgave van 6000 woningen tot 2020 opgenomen. Het streekplan heeft de ambitie om 50% binnenstedelijk te realiseren door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT). Deze woonopgave van 3000 woningen mag gespreid over de regio Waterland plaatsvinden, met in achtneming van de ICT doelstelling. Op het moment van vaststellen van het streekplan was nog niet voldoende duidelijk waar en op welke wijze woningbouw gerealiseerd kon gaan worden. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken is het streekplan op dit onderdeel nader uitgewerkt en vastgelegd in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 februari 2006).

De uitwerking van het streekplan gaat nader in op de locaties en de aantallen woningen. Zo hebben de provincie en gemeenten in Waterland als resultaatsafspraken een aantal van 2000 via ICT te bouwen woningen voor 2012 opgenomen in het woningbouwprogramma voor Waterlands Wonen. Onderhavig plangebied maakt deel uit van de Nieuwe Tuinderij west en betreft een binnenstedelijke ontwikkeling, welke niet is opgenomen in de ICT-projecten zoals aangegeven in de Streekplanuitwerking.

4.3.4 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 110.000 voor de periode tot 2020 opgenomen.

In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien.

4.3.5 *Woningbouwmonitor 2012*

De gemeente Beemster maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. In de Woningbouwmonitor 2012 is voor de Stadsregio Amsterdam aangegeven dat het woningtekort in de Stadsregio Amsterdam oploopt en de netto groei van de woningvoorraad daalt. De daling van de productie zit vooral in de koop- en grondgebonden woningen. In 2011 zijn weinig bouwvergunningen afgegeven waardoor de komende jaren de productie verder zal dalen en achterblijft bij de huishoudensgroei. Het oplopende woningtekort is in deze regio het voornaamste probleem.

De Stadsregio Amsterdam heeft als doelstelling opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode (2010 – 2014). De doelstelling voor de periode 2015 – 2019 bestaat uit circa 25.000 woningen.

Met betrekking tot de gemeente Beemster zijn de volgende verstedelijkingsafspraken gemaakt: 543 woningen in de periode 2011 – 2014 en 551 woningen in de periode 2015 – 2019. De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is als vaste plancapaciteit in deze aantallen opgenomen.

4.4 **Regionaal en gemeentelijk beleid**

4.4.1 *Regionaal Actie Programma*

De gemeente Beemster is in het Regionale Actie Programma (RAP) Amsterdam opgenomen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is wel hoe deze waar gemaakt kan worden.

Voor de stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma uiteengezet dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat dus meer woningen nodig zijn. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

In het RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:

- De gemeenten zetten zich in om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 – 2014 te realiseren.
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (dit kan koop of huur betreffen).
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 13.438 extra nultreden woningen te realiseren (dit kan koop of huur betreffen en worden vormgegeven in zowel nieuw- als bestaande bouw).

De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is met de regiogemeenten afgestemd en als vaste plancapaciteit in het RAP opgenomen. De ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de gemaakte afspraken.

4.4.2 *Structuurvisie Beemstermaat*

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

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

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

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen en dat de plannen Zuidoostbeemster I (De Nieuwe Tuinderij) en II hiervoor de mogelijkheden bieden. In de structuurvisie wordt per kern een ontwikkelingsvisie gegeven. Voor Zuidoostbeemster is uiteengezet dat in de uitleg Zuidoostbeemster II mogelijkheden worden gecreëerd voor beperkte uitbreiding in de sfeer van landschappelijk wonen, passend bij de al bestaande ordening van bebouwingen als uitloopgebied aansluitend aan het dorps DNA van het meer verstedelijkte dorp Zuidoostbeemster.

De woningbouwontwikkeling Zuidoostbeemster I (De Nieuwe Tuinderij) is genoemd als een te realiseren project en ligt binnenstedelijk.

4.4.3 *Woonvisie Beemster 2008+*

Met de ruimte om te bouwen in Beemster wil de gemeente de opgedane achterstanden van de laatste jaren inhalen. Op deze manier wil de gemeente haar inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente bieden en worden de afspraken nagekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte.

De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

1. Mix van bewoners.
2. Goede woonomgeving.
3. Behoud van het karakter van de Beemster.

Over Zuidoostbeemster wordt uiteengezet dat in samenhang met de toekomstige uitbreiding Zuidoostbeemster een tweede hoofdcluster voorzieningen vormt. Verder is opgenomen dat het uitbreidingsplan voor Zuidoostbeemster uit gaat van aanpasbare woningen, verzorgd wonen en beschermd wonen.

Over nieuwe woningbouwlocaties wordt in de woonvisie beschreven dat hiermee de opgelopen achterstanden van de laatste jaren zo goed mogelijk worden ingelopen, de inwoners keuzevrijheid binnen de gemeente wordt geboden en de afspraken na worden gekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten over opvang regionale behoefte.

4.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij en daarmee de deelontwikkeling binnen het onderhavige plangebied, passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Voor de gehele ontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west', waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, is een watertoets³ verricht, waarbij overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft plaatsgevonden. Deze watertoets vormt een bijlage bij deze toelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

- Er liggen geen waterkeringen in en rond het plangebied;
- De vigerende waterpeilen worden gehandhaafd;
- Door de toename van verhard oppervlak is uitbreiding van het wateroppervlak benodigd. In het stedenbouwkundig plan wordt voldoende oppervlaktewater gerealiseerd, waardoor de compensatie ruimschoots binnen het stedenbouwkundig ontwerp opgelost wordt;
- De watergangen worden varend onderhouden. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt onderhoud vanaf de kant uitgevoerd.
- Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Regenwater wordt rechtstreeks op oppervlaktewater afgevoerd;
- Het afvalwater wordt afgevoerd door een directe aansluiting op het hoofdtransportriool te maken.

Voor het totale plangebied Nieuwe Tuinderij - west is de watervergunning reeds afgegeven door HHNK.

5.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt, dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

³ Watertoets De Nieuwe Tuinderij - West te Zuidoostbeemster, Grontmij Nederland bv, 3 februari 2011

Voor het gehele plangebied is bodemonderzoek⁴ uitgevoerd door Grondslag BV, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Geconcludeerd wordt dat geen bodemverontreiniging is aangetroffen en dat de grond schoon is. Er is aangetoond dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie.

5.4 Archeologie

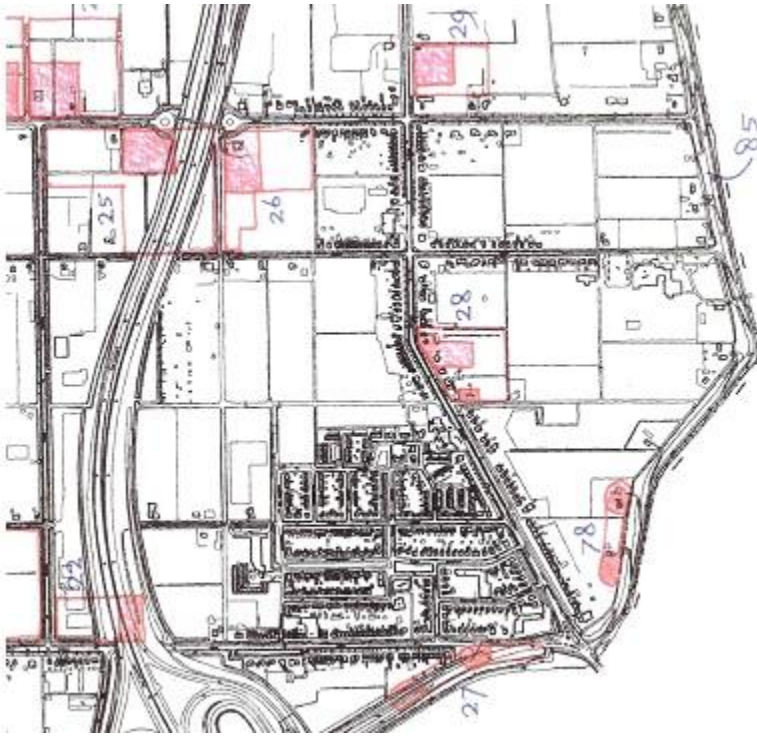
Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003. Het beleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de gemeente het publieke belang van het kwetsbare en waardevolle archeologische erfgoed wil behartigen. De gemeentelijke archeologienota vormt een nadere uitwerking van het (inter)nationaal en provinciaal archeologiebeleid.

Binnen de rode contouren in figuur 5.1 bevinden zich in de bodem waarschijnlijk de resten van enkele molengangen en buitenplaatsen uit de 17e eeuw. De resten zullen voornamelijk bestaan uit fundamenten van windmolens, kaden, hoofd- en bijgebouwen, voormalige vijvers en watergangen, gebruiksvoorwerpen en sporen van tuinaanleg. Zij leveren met name informatie over de vroegste windmolentechnologie en over de ruimtelijke, bouwkundige en tuinarchitectonische ontwikkeling van de buitenplaatsen en het dagelijks leven van bewoners en personeel.

Geconcludeerd wordt dat in de gronden van het onderhavige plangebied geen archeologische waarden worden verwacht. In de archeologienota is een archeologieregime voor het "overig grondgebied" opgenomen. Gelet op de lage trefkans is het opnemen van een regime voor het "overig grondgebied" door de gemeenteraad niet van toepassing verklaard. Dit zou namelijk onnodig kosten met zich meebrengen voor aanvrager en gemeente, aangezien hierdoor een archeologisch onderzoek verplicht zou worden terwijl de trefkans laag is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Percelen (Nabij) Noorderpad 17 te Zuidoostbeemster, Gemeente Beemster, Sectie D, nummers 3381, 3591, 3592 en 3610



Figuur 5.1 Uitsnede archeologiekaart (bron: Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster)

5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Gebiedsbescherming

In de door Van der Goes en Groot uitgevoerde Habitattoets⁵ zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden 'Polder Zeevang' en 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' getoetst. De habitattoets vormt een bijlage bij deze toelichting. Ten gevolge van de ontwikkeling zouden negatieve effecten kunnen optreden op relevante natuurwaarden in Natura 2000-gebied Polder Zeevang als gevolg van de storende factoren: verzuring, vermesting, geluid, lichthinder, trillingen en optische verstoring. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling blijkt dat ten gevolge van het project geen negatieve effecten kunnen optreden op relevante waarden van het Natura 2000-gebied Polder Zeevang, en zeker geen significant negatieve effecten. De instandhoudingsdoelstellingen worden niet negatief beïnvloed.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Door Van der Goes en Groot is een inventarisatie⁶ uitgevoerd naar beschermde flora en fauna. Deze vormt een bijlage bij deze toelichting.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting zoals voorgesteld. Een ontheffing is niet nodig.

⁵ Habitattoets, Van der Goes en Groot, Van der Goes en Groot, 25 september 2013

⁶ Benonistraat in Zuidoostbeemster, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, Van der Goes en Groot, 12 mei 2014

Vogels

In het plangebied kunnen enkele weidevogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

Amfibieën en vissen

In het onderzoeksgebied kunnen beschermde amfibieën en vissen uit tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet voorkomen. Omdat de sloten gehandhaafd blijven, zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Een ontheffing voor deze soorten is niet nodig.

Vleermuizen

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naast omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Conclusie

Op basis van bovenstaande resultaten wordt geconcludeerd dat er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. Als onverhoopt toch werkzaamheden moeten worden verricht waarbij negatieve effecten voor aangetroffen natuurwaarden kunnen optreden, dient wel ontheffing te worden aangevraagd.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Ontsluiting en parkeren plangebied

De ontsluiting van het plangebied geschiedt via een nieuw aan te leggen weg door het plangebied en zal dus voor slechts vier nieuwe woningen via het Noorderpad plaatsvinden. Het parkeren zal deels op eigen erf gaan plaatsvinden en deels op de openbare parkeerplaatsen die binnen het plangebied worden aangelegd. Er zal worden voldaan aan de parkeernorm conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW. Op basis hiervan kan er van uit worden gegaan dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De nieuwe woningen langs het Noorderpad parkeren op eigen erf. Door bewoners aan het Noorderpad is aangegeven dat er in de huidige situatie als gevolg van bezoekersparkeren, knelpunten ontstaan op het smalle Noorderpad. In de voorgenomen ontwikkeling wordt hieraan tegemoet gekomen door haaks op het Noorderpad een geclusterde parkeervoorziening aan te leggen. Deze parkeervoorziening is enkel via het Noorderpad te bereiken.

5.6.2 Ontsluiting De Nieuwe Tuinderij

Door Goudappel Coffeng BV is in het kader van de ontsluiting van De Nieuwe Tuinderij een beoordeling⁷ uitgevoerd naar de verkeerssituatie op de Purmerenderweg. De beoordeling is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage VII). De volgende onderwerpen komen in deze beoordeling aan de orde:

Het kruispunt van de Purmerenderweg met de Zuiddijk

Dit kruispunt is in 2011 aangepast conform advies van Goudappel Coffeng. Met deze aangepaste kruispuntvorm met verkeersregelininstallatie kan het verkeersaanbod op het kruispunt goed worden afgewikkeld. Bovendien is een veilige fietsoversteek over de Zuiddijk gegarandeerd.

De Purmerenderweg

Goudappel Coffeng geeft in de beoordeling uit 2010 aan dat in een situatie met de woningbouw De Nieuwe Tuinderij, zonder aansluiting op de N244, een maximale autoverkeersintensiteit op de Purmerenderweg wordt verwacht van circa 9.900 motorvoertuigen per etmaal. Afwikkeling van het geprognosticeerde verkeersaanbod op de huidige Purmerenderweg is mogelijk. De vorm, functie en het gebruik van de Purmerenderweg zijn echter op dit moment niet optimaal op

⁷ Verkeer bestemmingsplan Zuidoostbeemster, Beoordeling verkeerssituatie, Goudappel Coffeng BV, 15 februari 2010

elkaar afgestemd. Zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk is het wenselijk de Purmerenderweg anders in te richten. Op basis van de beoordeling van Goudappel Coffeng bestaat hiervoor geen noodzaak.

In 2012 is een inspraakavond gehouden voor der herinrichting van de Purmerenderweg. Op aandringen van de bewoners van de Purmerenderweg heeft de gemeente Beemster besloten deze weg, daar waar geen vrijliggend fietspad ligt, voorlopig niet te herinrichten en eerst de gevolgen van de aansluiting van de provinciale weg N244 af te wachten.

De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244

Zoals uit de vorige alinea blijkt, is de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 niet noodzakelijk voor een goede verkeersafwikkeling van De Nieuwe Tuinderij. De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 is opgenomen in het inpassingsplan N244 van de provincie Noord-Holland. Dit inpassingsplan is op 3 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Goudappel Coffeng concludeert dat de realisatie van de aansluiting op de N244 gunstig is voor de situatie op de Purmerenderweg. Het aantal motorvoertuigen op de Purmerenderweg is na aanleg van de aansluiting en de realisatie van de nieuwe woningbouwlocaties zelfs geringer dan de bestaande situatie zonder deze extra woningen.

5.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de A7. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn verder uitsluitend 30 km wegen aanwezig.

Voor het gebied De Nieuwe Tuinderij is akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels als gevolg van de A7. Het onderzoek vormt een bijlage bij deze toelichting. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woningen in het plangebied wordt overschreden. De hoogst berekende waarde in het plangebied bedraagt 52 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Verder blijkt uit het onderzoek dat eventuele maatregelen niet doelmatig zijn aangezien er al stil asfalt en geluidschermen aanwezig zijn. Om deze reden wordt ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd, waarbij een hogere waarde procedure wordt gevolgd. Binnen de flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt, wordt de berekende geluidbelasting van 52 dB niet overschreden. Om deze reden wordt voor het maximaal aantal woningen dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijnde 42, een hogere waarde tot maximaal 52 dB aangevraagd.

5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de

⁸ Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De nieuwe Tuinderij west en oost, 23 september 2013, Witteveen en Bos

concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De totale ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.9 Externe veiligheid

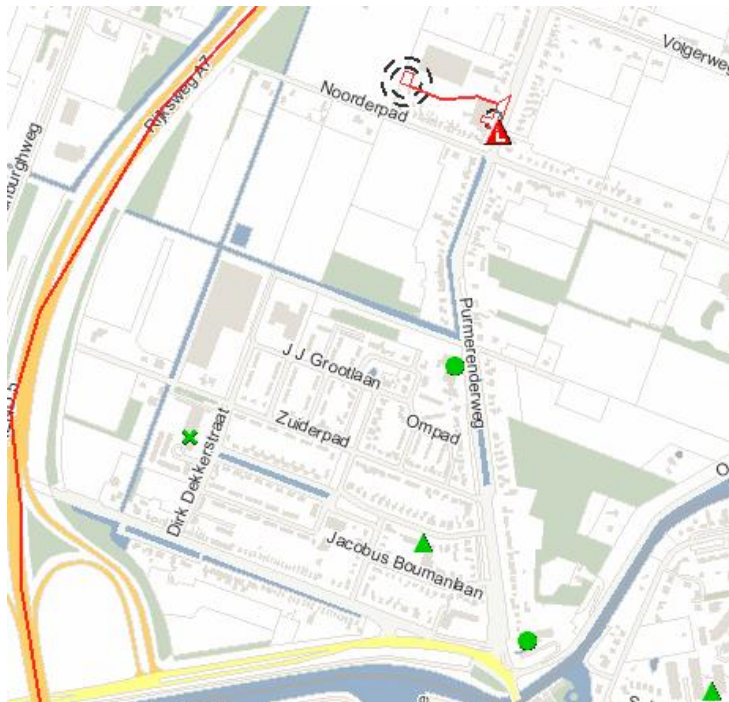
Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor de kern Zuidoostbeemster en omgeving heeft de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland een advies externe veiligheid⁹ opgesteld. De bevindingen zijn in onderstaande tekst verwerkt.

LPG-tankstation

De risicokaart geeft aan dat er één bedrijf met een risicocontour in de omgeving van het plangebied aanwezig is. Het gaat om het tankstation met LPG-installatie dat aan de Purmerenderweg 113 is gevestigd. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het invloedsgebied van dit tankstation. Omdat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation ligt, wordt voldaan aan de grenswaarden zoals gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

⁹ Advies externe veiligheid Zuidoostbeemster, Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, 10 november 2014



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart

Door middel van een groepsrisicoberekening¹⁰ is de invloed op het groepsrisico bepaald. Het berekende groepsrisico in de huidige situatie blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Vanwege de toename van het groepsrisico dient het groepsrisico wel verantwoord te worden. De verantwoording is hieronder opgenomen.

Verantwoording groepsrisico LPG-tankstation

Omdat er wijzigingen in het groepsrisico optreden is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen en is een verantwoording van het groepsrisico¹¹ opgesteld. Uit dit document blijkt dat de aanwezigheid van een LPG-tankstation nabij het plangebied geen belemmering is voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Benonistraat' vanwege de volgende redenen:

- In het gehele plangebied er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten;
- Binnen het invloedsgebied van het plangebied van het LPG-tankstation bevinden zich alleen personen met een gemiddeld mobiele fysieke gesteldheid;
- Er voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer aanwezig zijn om een eventuele calamiteit te bestrijden;
- Mét hittewerende bekleding aan de LPG-tankauto's het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. Op dit moment rijden alle LPG-tankauto's in Nederland met een hittewerende bekleding. De exploitant heeft zich reeds geconfirmeerd aan de maatregelen zoals vastgelegd in het LPG-convenant, en wordt dus ook alleen maar bevoorrad door LPG-tankauto's met hittewerende bekleding;

Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van de gemeente Beemster, heeft kennis genomen van de inhoud van de rapportage "QRA LPG tankstation aan de Purmerenderweg 113" en het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en acht het groepsrisico aanvaardbaar en accepteert het restrisico.

¹⁰ QRA LPG tankstation aan de Purmerenderweg 113, Grontmij Nederland BV, 15 april 2014

¹¹ Verantwoording groepsrisico, LPG-station aan de Purmerenderweg 113, Gemeente Beemster, 31 januari 2015

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A7, een route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij, getoetst te worden aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs).

In de huidige situatie is de dichtheid in de plangebieden erg laag, circa 9-12 personen per hectare. Door de woningbouwontwikkeling zal de dichtheid van personen in de plangebieden toenemen. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de rijksweg A7 ligt, zal het groepsrisico toenemen. Toepassing van de vuistregels van HART op het plangebied geeft aan dat deze toename niet tot boven de 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal komen.

Het is verplicht om een toename van het groepsrisico te verantwoorden in het bestemmingsplan ngsplan. De verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen¹².

Uit het voorgaande blijkt dat de aanwezigheid van de rijksweg A7 nabij de plangebieden geen belemmering is voor de herontwikkeling van het gebied vanwege de volgende redenen:

- In de plangebieden er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om de plangebieden in geval van calamiteit te ontvluchten;
- Binnen het invloedsgebied van de rijksweg, bevinden zich geen verminderd zelfredzame personen;
- Er voldoende bluswatervoorzieningen voor de brandweer aanwezig zijn om een eventuele calamiteit te bestrijden;
- Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een goede bescherming tegen het binnendringen van een toxische gas. Wel wordt geadviseerd het ventilatiesysteem in de woningen centraal uitschakelbaar te maken.

Het bevoegd gezag van de gemeente Beemster heeft kennis genomen van de inhoud van het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en acht het groepsrisico aanvaardbaar en accepteert het restrisico.

Buisleidingen

Het voormalige ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen transportleidingen van gevaarlijke stoffen en nieuwe bebouwing. Binnen het plangebied en in de omgeving liggen geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

¹² Verantwoording groepsrisico – Vervoer van gevaarlijke stoffen Zuidoostbeemster, Gemeente Beemster, 19 januari 2015

Projectnaam	De Nieuwe Tuinderij
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van in totaal 540 woningen .
Cumulatie met andere projecten	Totale woningbouwproject De Nieuwe Tuinderij bevat 540 woningen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Enkel relevant tijdens de bouw
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Braakliggend terrein
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In het plangebied of de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de woningen die in het plangebied zijn voorzien. Daarnaast geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling. Er gelden daarom geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen – 1
- Wonen – 2

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

Centraal in het plan is een openbare groenvoorziening voorzien. Deze gronden zijn daarom als 'Groen' bestemd. Ter plaatse van de parkeerclusters en langs de oostelijke watergang is eveneens een bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd.

- Artikel 4: Tuin

De voortuinen van de te realiseren woningen aan het lint zijn als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

- Artikel 5: Verkeer

De te realiseren doorgaande weg binnen het plangebied is als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Daarnaast zijn de geclusterde parkeerplaatsen met toegangswegen als 'Verkeer' bestemd. Voor de locatie van de parkeerclusters is een specifieke aanduiding 'parkeren' opgenomen, waarmee geregeld wordt dat deze gronden enkel voor parkeren kunnen worden gebruikt.

- Artikel 6: Water

De bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied, welke zal worden verbreed, is als 'Water' bestemd.

- Artikel 7: Wonen - 1

Er is onderscheid gemaakt tussen de woningen langs het Noorderpad (lintbebouwing) en de woningen in de buurten, omdat deze verschillende locaties om verschillende regels vragen. De woningen aan het Noorderpad hebben de bestemming Wonen – 1. De maximale goothoogte bedraagt hier 4 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. Het maximum aantal woningen in deze bestemming bedraagt 4. De locatie van deze vier woningen is door middel van bouwvlakken aangegeven.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 48m² en niet meer dan 50% van het zij- en achtererf. De regels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijgebouwen.

- Artikel 8: Wonen - 2

Binnen de bestemming Wonen - 2 mogen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. Het maximaal aantal woningen bedraagt 38 en is verdeeld in drie deelgebieden binnen het plangebied. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 meter.

Om de orthogonale structuur, die kenmerkend is voor de Beemster, ook binnen het plangebied te borgen, is in deze bestemming de volgende bepaling opgenomen "de voorgevel van de woningen dient haaks danwel parallel aan de bestemmingsgrenzen van de aangrenzende bestemmingen Groen en Verkeer, grenzend aan de bestemming Wonen – 2, te worden gebouwd". Met deze bepaling wordt een passende verkavelingsrichting geborgd.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 48m² en niet meer dan 50% van het zij- en achtererf. De regels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijgebouwen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

7 Financiële 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 dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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 de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een grondexploitatie opgesteld en is door de gemeente Beemster met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. een overeenkomst gesloten over de gezamenlijke uitvoering van de grondexploitatie. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg

In de fase van ontwerp dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de verschillende overlegpartners.

In september 2013 zijn de bestemmingsplannen Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat, twee deelplannen binnen De Nieuwe Tuinderij - west, en het beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO heeft advies uitgebracht waarmee GS heeft ingestemd. In de brief d.d. 18 oktober 2013 van GS aan het College van B&W van de gemeente Beemster luidt de conclusie dat de bestemmingsplannen 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat' voldoen aan de eisen voor ruimtelijke kwaliteit zoals in de verordening is bepaald. Daarnaast is de volgende tekst in de brief opgenomen: *'Het beeldkwaliteitsplan vormt een goed uitgangspunt voor de inpassing van woningbouw in het Werelderfgoed en respecteert de belangrijkste structurele elementen van het Werelderfgoed. De twee specifieke bestemmingsplannen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en respecteren daarmee de genoemde elementen.'* De provincie geeft aan dat indien de toekomstige (deel)bestemmingsplannen passen binnen het beoordeelde beeldkwaliteitsplan, er geen aanleiding is om de plannen opnieuw op het punt van de ruimtelijke kwaliteit te beoordelen. De brief is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan Benonistraat is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de provincie Noord-Holland.

8.2 Informatieavond

Op 23 mei 2013 is voor omwonenden van het plangebied een inloopavond georganiseerd. Op deze avond kon het uitwerkingsplan worden ingezien en is de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen en het geven van een reactie.

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State is het uitwerkingsplan niet in procedure gebracht. In deze uitspraak is aangegeven dat voor de vigerende bestemming van de gronden, moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971'. Als gevolg hiervan is voor het onderhavige plangebied een bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de reacties die op de inloopavond zijn gegeven, zoveel mogelijk meegenomen. Aan de omwonenden die een reactie hebben ingediend, wordt vanuit de gemeente een reactie gestuurd waarin onderstaande punten worden medegedeeld.

Het bestemmingsplan kent een meer gedetailleerde bestemmingssystematiek dan in het uitwerkingsplan was opgenomen. Hiermee wordt meer rechtszekerheid gegeven richting omwonenden. Als gevolg van de reacties, zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het maximaal aantal woningen aan het Noorderpad is verlaagd van 8 woningen naar 4 woningen;
- De locatie van de 4 woningen aan het Noorderpad is door middel van afzonderlijke bouwvlakken aangegeven;

- Door bewoners aan het Noorderpad is aangegeven dat er in de huidige situatie als gevolg van bezoekersparkeren, knelpunten ontstaan op het smalle Noorderpad. In de voorgenomen ontwikkeling wordt hieraan tegemoet gekomen door haaks op het Noorderpad een geclusterde parkeervoorziening aan te leggen. Deze parkeervoorziening is enkel via het Noorderpad te bereiken;
- De parkeerclusters worden richting bestaande woningen door middel van groen afgescheiden waarmee eventuele hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Voor de woningen aan de Purmerenderweg is dit vastgelegd door middel van een brede bestemming Groen;
- De achterzijde van de kavels van de woningen aan de Purmerenderweg wordt door middel van een groene erfafscheiding, afgescheiden van de nieuwbouwkavels, indien gewenst met een opening naar het mogelijk aan te leggen achterpad;
- De locatie van de te bouwen woningen aan de achterzijde van de kavels aan de Purmerenderweg is begrensd door middel van een bouwvlak.

8.3 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbestemmingsplan 'Benonistraat' en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben ter inzage gelegen. Alle relevante stukken, waren in te zien op het gemeentehuis van de gemeente Beemster. Tevens was het plan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.beemster.net. Tijdens de inzageperiode konden zienswijzen schriftelijk of mondeling worden ingediend.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen en drie overlegreacties ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties' zijn de zienswijzen en overlegreacties kort samengevat en voorzien van beantwoording. De Nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en vormt een bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling.

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

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

8.4 Ambtelijke wijzigingen

In de fase van ontwerp naar vaststelling zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Toelichting en bijlagen bij de toelichting:

- Paragraaf 3.1 en 4.3.2 onder a is gewijzigd naar aanleiding van actuele cijfers met betrekking tot het aantal geregisteerde personen voor een nieuwbouwoopwoning of kavel en het aantal inschrijvingen op een recente verkoopmanifestatie;
- Paragraaf 4.3.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde Provinciale Ruimtelijke Verordening en de huidige stand van zaken met betrekking tot de bouw en status van bestemmingsplannen;
- Paragraaf 4.3.2 is aangevuld met een uitleg van het begrip 'grootschalige dorpsontwikkelingslocatie' en de conclusies uit het onderzoek 'Woningbehoefte De Nieuwe Tuinderij'. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting;
- Paragraaf 5.5 is gewijzigd als gevolg van uitgevoerd actueel onderzoek naar de effecten op flora en fauna. Het onderzoek 'Benonistraat in Zuidoostbeemster, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet' is als bijlage bij de toelichting opgenomen;
- Paragraaf 5.6.2 is aangepast naar aanleiding van de huidige status van het inpassingsplan N244.
- Enkele tekstuele onvolkomenheden zijn hersteld.

Regels

- Om de orthogonale structuur, die kenmerkend is voor de Beemster, ook binnen het plangebied te borgen is in de verbeelding een bestemming Groen opgenomen voor de groenstrook langs de waterloop. Daarnaast is in dit kader in de regels van de bestemming Wonen – 2 de volgende bepaling opgenomen "de voorgevel van de woningen dient haaks danwel parallel aan de bestemmingsgrenzen van de aangrenzende bestemmingen Groen en Verkeer, grenzend aan de bestemming Wonen – 2, te worden gebouwd". Met deze bepaling wordt een passende verkavelingsrichting geborgd.

8.5 Wijzigingen als gevolg van overlegreacties en zienswijzen

Naar aanleiding van de ontvangen overlegreacties en zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Toelichting en bijlagen bij de toelichting:

- Paragraaf 5.9 is aangevuld met de resultaten van de uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse (QRA), de conclusies uit het advies van de Veiligheidsregio, de Verantwoording groepsrisico LPG-tankstation en de Verantwoording groepsrisico vervoer van gevaarlijke stoffen. De vier documenten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- Het maximaal aantal woningen wijzigt van 45 naar 42 (zie hieronder);
- Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Verbeelding

De geprojecteerde woningen aan de zijde van de bestaande woningen aan de Purmerenderweg, zijn op de verbeelding meer gedetailleerd bestemd. Het maximaal aantal woningen binnen de bestemming Wonen - 2 wijzigt als gevolg hiervan van 41 naar 38. Het maximum totaal aantal woningen binnen de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 2 komt hiermee gezamenlijk op 42.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Benonistraat met identificatienummer NL.IMRO.0370.2013Benonistraat-0001 van de gemeente Beemster.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

een bouwwerk 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.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bijgebouw:

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

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.20 gebouw:

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

1.21 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.22 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder een bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

1.23 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.25 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.26 peil:

- d. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- e. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- f. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.27 prostitutie:

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

1.28 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.29 uitbouw:

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

1.30 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, 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 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3,5 meter.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. opritten;
- c. parkeren;
- d. straten en paden;
- e. groen;
- f. verharding;
- g. water;
- h. dammen en bruggen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

4.2.2 Erkers en entreepartijen

Voor het bouwen van erkers en entreepartijen gelden de volgende regels:

- a. de horizontale diepte bedraagt niet meer dan 1 meter;
- b. de breedte bedraagt niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. carports en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeren;
- c. groen;
- d. water;
- e. duikers, bruggen en dammen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn uitsluitend parkeerplaatsen met bijbehorende toegangsstraten toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
- d. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, dammen en steigers;
- e. dammen en bruggen;
- f. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 meter;
- b. de horizontale diepte van steigers bedraagt maximaal 1 meter.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. straten en paden;
- f. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- g. groen;
- h. water;
- i. dammen en bruggen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter.

7.2.3 Aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning en niet breder dan de maximale uitbouw aan de zijgevel van de woning;
- c. aan- en uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en niet dieper dan de maximale uitbouw achter de achtergevel van de woning;
- d. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- e. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3,5 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor bijgebouwen en overkappingen een gezamenlijk maximum geldt van 48 m².

7.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 7.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen 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 van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

7.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

7.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

7.3.4 Parkeren

Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. straten en paden;
- f. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- g. groen;
- h. water;
- i. dammen en bruggen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. het aantal woningen dat aaneen wordt gebouwd bedraagt per rij niet meer dan 5;
- d. een woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 1 meter;
- h. de voorgevel van de woningen dient haaks danwel parallel aan de bestemmingsgrenzen van de aangrenzende bestemmingen Groen en Verkeer, grenzend aan de bestemming Wonen – 2, te worden gebouwd.

8.2.3 Aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, van de woning toegestaan, met dien verstande dat aan- en uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen aan de voorzijde zijn toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. de horizontale diepte bedraagt niet meer dan 1 meter;
 2. de breedte bedraagt niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. aan- en uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning en niet breder dan de maximale uitbouw aan de zijgevel van de woning;
- d. aan- en uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en nietdieper dan de maximale uitbouw achter de achtergevel van de woning;

- e. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- f. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3,5 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;
- g. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor bijgebouwen en overkappingen een gezamenlijk maximum geldt van 48 m².

8.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 8.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen 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 van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

8.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

8.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

8.3.4 Parkeren

Voldaan dient te worden aan de parkeernorm conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen indien dit nodig is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. de regels ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

10.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond 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 het bepaalde onder 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 het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Benonistraat'.