

Zuiderpad naast nr. 13

Bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro

Status: vastgesteld

Datum: 24 maart 2015

Gemeente Beemster

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

ID-code: NL.IMRO.0370.2014Zuiderpad13-VA01

Terinzagelegging ontwerp: 15 december 2014 tot en met 26 januari 2015

Vaststelling door raad: 24 maart 2015

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	7
2.1 Huidige functie en inrichting	7
2.2 Toekomstige functie en inrichting	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.5 Conclusie beleidskader	14
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Milieuzonering	15
4.3 Geluid	15
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Bodemkwaliteit	18
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Planologisch relevante leidingen	20
4.8 Water	21
4.9 Natuurwaarden	22
4.10 Cultuurhistorische waarden	23
4.11 Archeologie	23
4.12 Milieu-effectrapportage	25
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	28
6.1 Planvorm	28
6.2 Bestemmingsregeling	28
Regels	30
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	31
Artikel 1 Begrippen	31
Artikel 2 Wijze van meten	34
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	35
Artikel 3 Tuin	35
Artikel 4 Wonen	36
Hoofdstuk 3 Algemene regels	38
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels	40

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 8	Overgangsrecht	41
Artikel 9	Slotregel	42

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Advies Veiligheidsregio
Bijlage 4	Verkennend natuuronderzoek

Toelichting

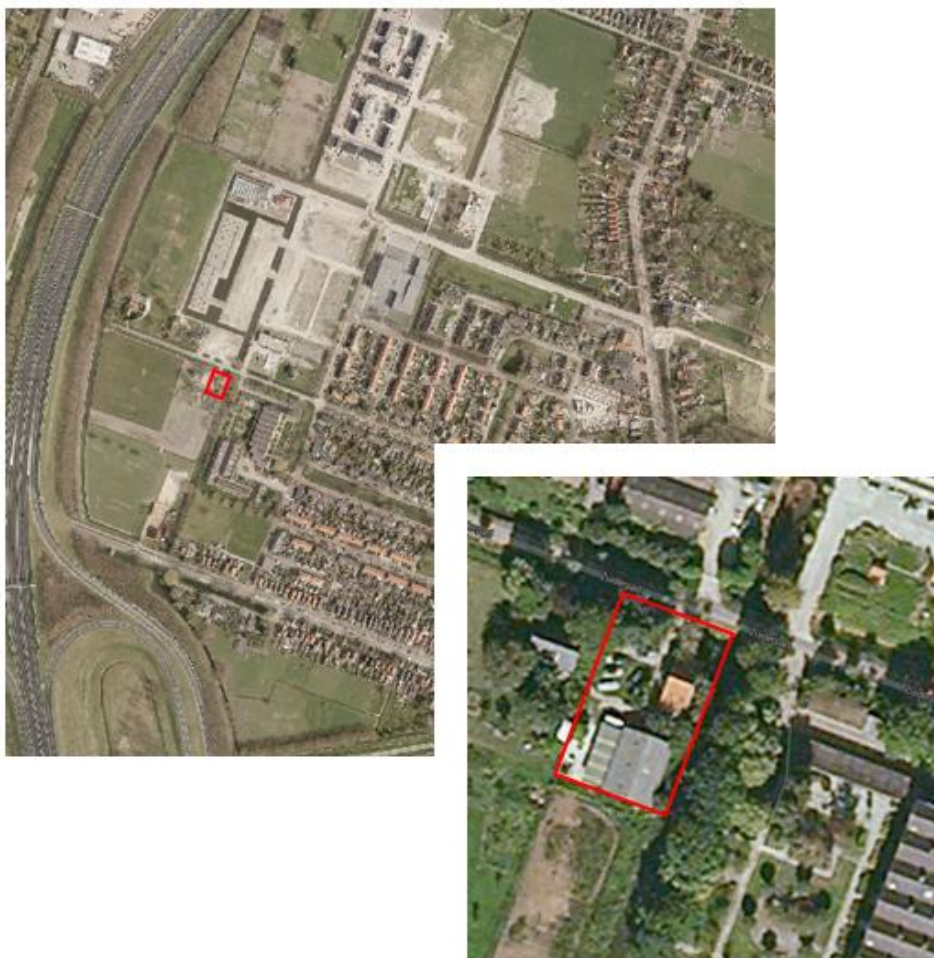
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden van het plangebied ter plaatse van Zuiderpad naast nummer 13 te Zuidoostbeemster, een woning te bouwen. De locatie grenst aan de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij. Het project past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I'. In paragraaf 1.3 wordt hierop verder ingegaan. Het onderhavige bestemmingsplan geeft een planologisch kader - bouw- en gebruiksregels - waarbinnen het project planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

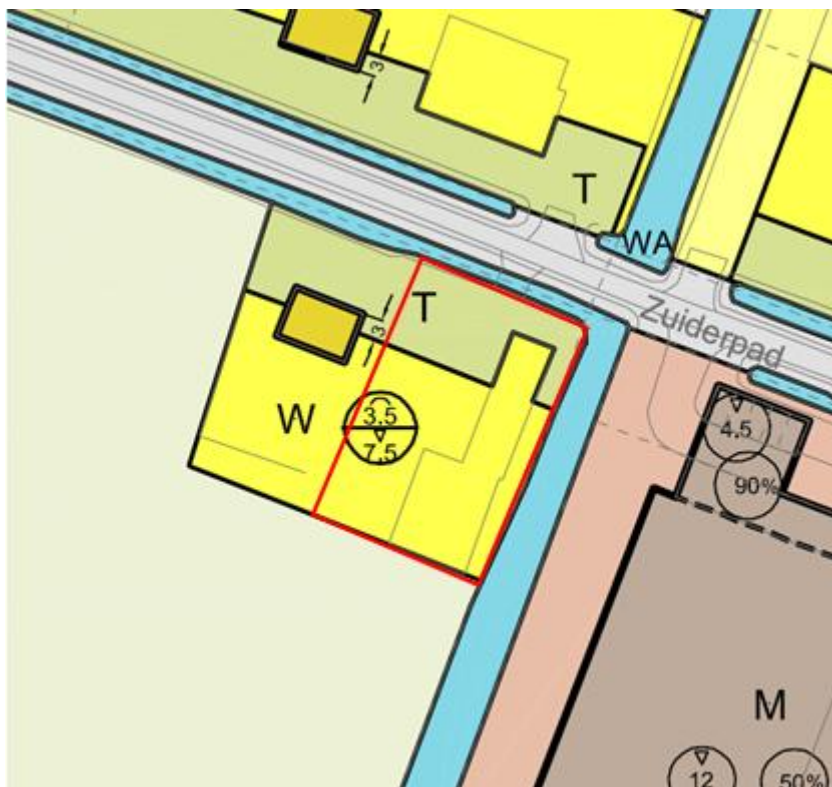
De locatie ligt aan de westzijde van Zuidoostbeemster, in de gemeente Beemster. Het Zuiderpad ligt tussen de Zuiderweg en de Zuidersloot, twee oude lijnen uit de ontginningsstijd van de Beemster. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. De gronden liggen tussen de Oostersloot en de bestaande woning op perceel nummer 13. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.100 m².



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 7 juli 2009. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Er is echter geen bouwvlak opgenomen waardoor de bouw van een woning op deze locatie strijdig is met het bestemmingsplan. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is rood omkaderd.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante actuele beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht en in hoofdstuk 6 wordt tot slot een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige functie en inrichting

2.1.1 Ontwikkelingsgeschiedenis en omgeving

Het Zuiderpad diende in de voormalige tuindershoek van de Beemster als ontsluiting van de aangrenzende kavels en is in de loop van de 19^e eeuw steeds meer bebouwd geraakt. Aan het begin van de 20^e eeuw werd de tuindershoek, vanuit de hoek Zuiderweg/Purmerenderweg, ontwikkeld met woningbouw. Dit dorp, Zuidoostbeemster, is in de loop van de vorige eeuw uitgereoid tot circa de hoek Ooster- en de Zuidersloot.

Met de actuele ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij groeit het dorp aan de noordzijde door tot het Noorderpad en wordt ook aan de westzijde van de dorpskern woningbouw ontwikkeld. Het dorp maakt daarmee de sprong over de Oostersloot, waarmee een deel van het Zuiderpad ook meer binnen de bebouwde kom komt te liggen.

Het Zuiderpad is een zeer groene straat met zowel vrijstaande woningen, met name uit het begin van de vorige eeuw, tweekappers en korte bouwblokken met rijwoningen uit de periode 1950. Van de Purmerenderweg tot de Hendrik Wagemakerstraat is het een echte dorps woonstraat met een smalle rijbaan, groene berm met mooie, niet al te grote bomen, aan twee zijden een trottoir en diepe, overwegend groene voortuinen. Ten westen van het kruispunt met de Hendrik Wagemakerstraat krijgt het Zuiderpad een veel landelijker karakter met aan weerszijden van de rijbaan een berm met knotwilgen en smalle slootjes. Er staan hier nog een paar vrijstaande woningen op brede, zeer groene, kavels. De afstand van de woningen tot de straat, wordt richting het westen steeds ruimer.

In de plannen voor De Nieuwe Tuinderij is aan de noordzijde van het Zuiderpad, ter hoogte van nummer 13, een drietal vrijstaande woningen opgenomen.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een schuur en grotendeels verhard. De schuur bestaat uit twee delen waarbij het voorste deel in een vervallen staat verkeerd. Het achterste deel is in 1993 gebouwd. De schuur is door de vorige eigenaar in gebruik geweest als garagewerkplaats. In het verleden werden diverse automaterialen op het perceel opgeslagen wat voor een verrommeld beeld zorgde. De huidige eigenaar heeft het perceel opgeknapt en wil graag een totale kwaliteitsverbetering realiseren door middel van sloop van de vervallen schuur (circa 120 m²) en bouw van een vrijstaande woning.

2.2 Toekomstige functie en inrichting

Met het opruimen van de de automaterialen is een minder verrommeld beeld ontstaan. Het plangebied wordt echter nog ontsierd door de vervallen schuur. Het initiatief betreft de sloop van de vervallen schuur en realisering van een vrijstaande woning. Met de voorgenomen sloop en woningbouw vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De huidige ruimtelijke opzet en bebouwingsstructuur wordt door de toevoeging van deze woning niet verstoord. Er wordt aangesloten bij de woningbouw aan de overzijde van het Zuiderpad.

Er is gekozen voor een vrijstaande woning aansluitend aan de omliggende woningen. In aansluiting op de naastgelegen woning is gekozen voor een maximaal bouwvolume van één bouwlaag met kap. Het bouwvolume van de woning zal evenwijdig aan het Zuiderpad worden gesitueerd en ook de kap van de woning wordt evenwijdig aan het Zuiderpad gesitueerd. Bij de invulling van deze locatie wordt rekening gehouden met de rooilijn van de bestaande woning op kavel Zuiderpad 13. De rooilijn van deze nieuwe woning komt iets voor de rooilijn van de bestaande, naastgelegen woning. De goothoogte van de woning is maximaal 4 meter en de nokhoogte maximaal 8 meter hoog.



Figuur 2.1: ontwerpschets

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijk heeft het beleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid van Nederland tot 2040 vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De regering maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat gebracht (burgers en bedrijven) en er wordt meer overgelaten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

De Beemster maakt onderdeel uit van 'Metropoolregio Amsterdam'. Dit is een (informeel) samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noodvleugel van de Randstad.

De door het Rijk en regio geformuleerde opgaven binnen deze regio zijn neergelegd in de 'Gebiedsagenda Noordwest Nederland' en richten zich o.a. op het verbeteren van de bereikbaarheid en het opvangen van de woningbehoefte (verstedelijkingsafspraken). De afspraken over de regionale en rijksinvesteringen op het gebied van een toekomstige ruimtelijke inrichting worden vastgelegd in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de structuurvisie.

3.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Voor de onderhavige ontwikkeling hebben deze regels geen gevolgen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden.

De ladder duurzame verstedelijking gaat uit van drie treden:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
3. goede (multi-modale) ontsluiting.

De gemeente Beemster maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. In deze regio is sprake van een oplopend woningtekort. De regio wordt getypeerd als roltrapregio. Het in werking houden van de zogenaamde roltrap draagt bij aan de economische en demografische groei en bloei van de hele regio. De Stadsregio Amsterdam Noord, waar de gemeente Beemster onderdeel van uitmaakt, vervult in deze roltrap een rol voor de opvang van doorstromende jonge gezinnen vanuit de stad.

In het kader van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is op basis van beschikbare woningbehoefteonderzoeken onderzocht of de woningbouwontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. 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. Woningbouw is noodzakelijk om de "roltrap" binnen de regio in beweging te houden. 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 nieuwbouwoopwoning of kavel.

De woningbouwontwikkeling vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Beschikbare gronden binnen de kern Zuidoostbeemster worden benut. Hiermee wordt invulling gegeven aan lid b. van de ladder voor duurzame verstedelijking. Lid c. van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Overigens kent het plangebied een goede ontsluiting (zie paragraaf 3.3) en een goede bereikbaarheid per auto. Per bus zijn er verbindingen naar het nabijgelegen station Purmerend en Purmerend Weidevenne.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. In de Structuurvisie worden deze ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken kort toegelicht. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit ziet en op welke wijze de Provincie met deze structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. De Structuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 1 november 2010.

Uitgangspunt is om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) 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. In februari 2014 is de PRV gewijzigd vastgesteld. De definitie van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is aangescherpt. Na wijziging van de PRV is het plangebied buiten BBG komen te liggen. Om deze reden zijn artikel 13 (Nieuwe woningbouw) en artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteit) van toepassing.

Artikel 13 PRV geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de bebouwde structuur aan het Zuiderpad. Het plangebied heeft reeds de bestemming Wonen en Tuin en is bebouwd met een schuur en verder aan alle zijden bebouwd (woningen aan noord- en westzijde, woonzorgcentrum aan oostzijde en schuur aan zuidzijde). Feitelijk is dan ook sprake van een inbreilocatie.

In de PRV zoals deze tot februari 2014 gold was de kern Zuidoostbeemster met inbegrip van de onbebouwde gronden tussen de A7, het Noorderpad en Purmerend als BBG aangewezen. Volgens de definitie uit de PRV zoals deze op dit moment geldt, is in dit bestemmingsplan sprake van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Om deze reden wordt hieronder ingegaan op de afwijkingsvoorwaarden in artikel 13, lid 2 PRV

- a. 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 volgende paragrafen wordt toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk (woon)beleid en specifiek de genoemde rapporten. Wat betreft de woningbehoefte wordt tevens verwezen naar paragraaf 3.1.3.

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

Feitelijk is sprake van een herstructurering/transformatie van gronden waar nu een vervallen schuur op staat. De gronden hebben reeds een bestemming Wonen en Tuin. Tot februari 2014 waren deze gronden ook als BBG aangewezen. Voor gronden in Zuidoostbeemster waar nog binnen BBG kan worden ontwikkeld zijn reeds plannen voorbereid waar de behoefte van is aangetoond.

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

Artikel 15 PRV verplicht dat in een bestemmingsplan wordt onderbouwd in welke mate rekening is gehouden met de vijf criteria uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze criteria betreffen:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld

en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Het inbreidingsplan is passend in de bestaande gridstructuur en het oude geometrische inrichtingspatroon van de Beemster. Het versterkt deze historische structuur in Zuidoostbeemster. Er wordt aangesloten bij de woningbouw aan de overzijde van het Zuiderpad, onder andere door aan te sluiten op de hier aanwezige goot- en bouwhoogte en architectuur. De vervallen schuur op het terrein wordt gesloopt. Het bouwvolume van de woning zal evenwijdig aan het Zuiderpad worden gesitueerd en ook de kap van de woning wordt evenwijdig aan het Zuiderpad gesitueerd. Bij de invulling van deze locatie wordt rekening gehouden met de rooilijn van de bestaande woning op kavel Zuiderpad 13. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

Nationale landschappen / Bufferzones

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.

UNESCO Werelderfgoed

Het plangebied is gelegen in het UNESCO Werelderfgoed De Beemster. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor ontwikkelingen binnen het UNESCO Werelderfgoed, een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Ook is voorgeschreven 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 kernkwaliteiten van het Werelderfgoed blijven met de voorgenomen ontwikkeling behouden. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie waarbij de nieuwe woning passend is in de bestaande structuur en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Van een grootschalige dorpsontwikkeling is geen sprake.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen strijd is met de Provinciale ruimtelijke verordening.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

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.

3.2.4 Woningbouwmonitor 2014

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2014 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afspraken op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 opnieuw gedaald.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.

3.3.2 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 waargemaakt 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:

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

In de woningbouwmonitor 2014 (paragraaf 3.2.4) is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afspraken op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beemstermaat

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

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

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. 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. De voorgenomen woningbouw is passend in de omgeving en ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de ambities uit de Structuurvisie.

3.4.2 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:

- a. Mix van bewoners.
- b. Goede woonomgeving.
- c. Behoud van het karakter van de Beemster.

In de visie wordt met name ingegaan op de grote woningbouwlocaties. Over deze locaties 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 van de regionale behoefte.

In 2012 heeft RIGO een actualisatie van de woonvisie van de gemeente Beemster, zoals vastgesteld in juni 2008, uitgevoerd. In de rapportage 'Een actuele blik op de Beemster woningmarkt' is aangegeven dat het aantal inwoners en huishoudens in de Beemster volgens verschillende prognoses verder toeneemt. In principe heeft ieder huishouden een woning nodig en dus is de groei van het aantal huishoudens een goede indicatie voor de toekomstige woningbehoefte.

De verwachting is dat het aantal huishoudens vanaf 2011 tot 2020 toe zal nemen met 180 tot 260, een gemiddelde groei van 20 tot 30 huishoudens per jaar. Dit is vergelijkbaar met de groei in de tien jaar daarvoor (24 huishoudens per jaar gemiddeld). Voor de periode na 2020 lopen de prognoses sterk uiteen. De verschillende prognoses geven echter allemaal aan dat de groei zich doorzet in de periode 2020-2030.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen bouw van een woning ter plaatse van het Zuiderpad, naast nummer 13, passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. In dit 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. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

4.2.2 Analyse

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die tot hinder op de geplande woning kunnen leiden. Van een beperking in de bedrijfsvoering van inrichtingen als gevolg van de op te richten woning is daarnaast ook geen sprake.

4.2.3 Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplan speelt milieuzonering geen rol.

4.3 Geluid

4.3.1 Kader

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) schrijft voor dat in ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gronden die langs een verkeersweg gelegen zijn, onderzocht wordt of op de gevel van gebouwen de maximaal toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Langs alle wegen bevinden zich, als gevolg van de Wgh, geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte is afhankelijk van een binnen of buitenstedelijke ligging en de hoeveelheid rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de rand van de weg. Een naast die rijstrook liggend fietspad ligt dus ook in die zone. Ook een vluchtstrook, niet zijde een rijstrook ligt in de zone. De ruimte boven en onder de weg behoort ook tot de zone.

Met de wijziging van de Wgh per 1 juli 2012 is een nieuw 'reken- en meetvoorschrift geluid 2012' gepubliceerd. In dit voorschrift is onder andere vastgelegd hoe en onder welke omstandigheden optredende geluidsniveaus in het kader van de Wgh worden vastgesteld en hoe akoestische onderzoeken worden uitgevoerd. Dit voorschrift geldt voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Ook is daarin geregeld hoe de geluidbelasting in het kader van Hoofdstuk 11 Geluid (Geluidproductieplafonds rijksinfrastructuur hierna gpp's) moet worden bepaald. Gpp's stellen een heldere grens over de toelaatbare hoeveelheid geluid van rijksinfrastructuur en voorkomen een onbelemmerde groei van het geluid door toenemend verkeer. De beheerder van de weg moet zorg dragen voor de naleving van deze geluidproductieplafonds. Dat betekent dat de wegbeheerder bij bijvoorbeeld een forse groei van de verkeersintensiteit in actie zal moeten komen en geluidreducerende maatregelen moet treffen.

Voor het bouwen van woningen binnen de invloedssfeer van snelwegen verandert er weinig. Met de voorgaande regels werd de geluidbelasting berekend op basis van verkeerstellingen en een toekomstprognose. Met de nieuwe regels moet er gebruik gemaakt worden van het 'geluidregister' waarin alle relevante informatie ten aanzien van verkeersintensiteit, wegdekken en bijvoorbeeld schermen staan. Vanaf nu is er een 'geluidregister' waarin precies staat hoeveel geluid een weg en spoorlijn mag maken. Daarnaast is het nieuwe 'reken- en meetvoorschrift geluid 2012' van kracht geworden ter vervanging van de versie uit 2006. Voor provinciale en gemeentelijke wegen gelden vooralsnog geen geluidproductieplafonds.

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, is onderzoek naar maatregelen gericht op het verminderen van de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten noodzakelijk. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de kant van de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de kant van de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Zijn maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot vaststelling van (een) hogere waarde(n) worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs bestaande wegen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB.

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in akoestische onderzoeken worden genoemde geluidbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld

4.3.2 Analyse

Voor de nieuwbouw in de Nieuwe Tuinderij – west is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen als gevolg van de A7. Deze nieuwbouw is dichterbij de A7 geprojecteerd dan de nieuwe woning naast het Zuiderpad 13. De resultaten van dit onderzoek kunnen daarom ook worden toegepast op deze locatie, zie figuur 4.1.



Figuur 4.1: Onderzoeksgebied akoestisch onderzoek de Nieuwe Tuinderij (blauwe stip=plangebied)

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Wel wordt op verschillende locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Hiervoor is het mogelijk om hogere waarden vast te stellen, omdat uit het onderzoek blijkt dat het treffen van maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen niet doelmatig is, aangezien er al stil asfalt en schermen aanwezig zijn. De toetspunten 002 en 003 in het onderzoek kunnen als representatief worden beschouwd voor de locatie van de nieuwe woning naast het Zuiderpad 13. De hoogst berekende geluidbelasting op deze toetspunten is 51 dB.

Er kan van uit worden gegaan dat voor de nieuwe woning die met voorliggende ruimtelijke onderbouwning mogelijk wordt gemaakt, een hogere waarde nodig is van 51 dB, gezien de ligging op dezelfde hoogte als toetspunt 002 en 003 in het onderzoek.

4.3.3 Conclusie

Geadviseerd wordt om een hogere waarde vast te stellen van 51 dB voor de op te richten woning.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Kader

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 concentratie stikstof (SO₂) of fijn stof (PM₁₀) 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 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

4.4.2 Analyse

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.4.3 Conclusie

Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen nader onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van een plantype onder meer moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. 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.

4.5.2 Analyse

In 2003 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Het onderzoek gaat in op vier verschillende locaties: het onverdachte terreindeel, de voormalige ondergrondse tank, de werkplaats en de verfspuiterij. Hieronder worden de vier verschillende locaties toegelicht:

Onverdacht terreindeel

Op het onverdacht terreindeel is een licht verhoogd gehalte aan koper en PAK aangetoond. In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie waargenomen. Dit laatste is van natuurlijke afkomst. De waargenomen licht verhoogde gehalten aan componenten vormen geen risico voor de volksgezondheid en het milieu en geven geen aanleiding tot een aanvullend bodemonderzoek. In het grondwater is een licht tot matig verhoogd gehalte aan arseen waargenomen. Dit is van natuurlijke afkomst.

Daarnaast is plaatselijk een matig verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. Dit kan niet direct verklaard worden. Echter, de aangetroffen concentratie is van dien aard dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid noch voor het milieu.

Voormalige ondergrondse tank

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is tijdens het verwijderen van de tank in 1997 een gat in de tank waargenomen. Naar aanleiding van deze constatering is tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden de verdachte locatie met behulp van extra peilbuizen afgebakend.

In de grond is op grondwaterniveau een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Ook in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Deze licht verhoogde gehalten komen volgens de oliebibliotheek niet overeen met een bepaalde oliesoort en is vermoedelijk van natuurlijke herkomst. De gehalten zijn dermate laag dat deze geen risico vormen voor de volksgezondheid of het milieu en geven geen aanleiding tot een aanvullende bodemonderzoek. Geconcludeerd wordt dat het gat in de tank niet tot een bodemverontreiniging heeft geleid.

Werkplaats

Ter plaatse van de werkplaats is het bodemonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de waarneming van een oliegeur een aantal jaren voordat het onderzoek plaatsvond. In de grond is op een diepte van 1,0 tot 1,5 meter en op een diepte van 2,0 tot 2,5 meter beneden maaiveld het minerale oliegehalte licht verhoogd. Op een diepte van 1,5 tot 2,0 meter is het gehalte aan minerale olie matig verhoogd. Het gaat hier, zowel in grond als in het grondwater om verontreiniging van dieselolie. Men dient rekening te houden dat onder de werkplaats de bodem verontreinigd kan zijn. Als de interventiewaarde wordt overschreden in meer dan 25 m³ grond of in meer dan 100m³ grondwater, wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien dit nodig blijkt, zal bij de vergunningaanvraag voor het bouwen een nader bodemonderzoek worden verricht.

Verfspuiterij

Ter plaatse van de verfspuiterij is op een diepte van 0,5 meter beneden het maaiveld lood waargenomen in een matig verhoogd gehalte. Dit is mogelijk afkomstig van de sporen puin welke in de bovengrond is waargenomen. Het gehalte aan minerale olie is licht verhoogd. Dit is te laag om te kunnen classificeren. In het grondwater zijn geen componenten waargenomen in verhoogde gehalten.

4.5.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat, met uitzondering van de locatie met de huidige werkplaats, de bodemkwaliteit voldoende is vastgelegd en geen verdere onderzoeken noodzakelijk zijn. Onder de huidige werkplaats kan de bodem verontreinigd zijn. Het is daarom aan te bevelen een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de omvang van de minerale olie (diesel) verontreinigde bodem. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd na sloop van de bebouwing.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het van het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

4.6.2 Analyse

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het LPG-tankstation aan de Purmerenderweg, ten noorden van de kern Zuidoostbeemster, ligt op meer dan 650 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt dan ook ruim buiten het invloedsgebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A7, een route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is het plan, in combinatie met het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij, getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Het advies van de Veiligheidsregio³ is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In de huidige situatie is de dichtheid in de plangebieden erg laag, circa 9-12 personen per hectare. Door de woningbouwontwikkelingen in het gebied 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. De verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

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:

2. In de plangebieden er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om de plangebieden in geval van calamiteit te ontvluchten;
3. Binnen het invloedsgebied van de rijksweg, bevinden zich geen verminderd zelfredzame personen;
4. Er voldoende bluswatervoorzieningen voor de brandweer aanwezig zijn om een eventuele calamiteit te bestrijden;
5. 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

4.6.3 Conclusie

De wetgeving omtrent externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het onderhavige bestemmingsplan .

4.7 Planologisch relevante leidingen

4.7.1 Kader

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

4.7.2 Analyse

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van leidingen die van invloed kunnen zijn op het project.

4.7.3 Conclusie

De wetgeving inzake planologisch relevante leidingen levert geen belemmering op voor het onderhavige bestemmingsplan .

4.8 Water

4.8.1 Kader

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21e eeuw' is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming. Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf kan verschillen naar de aard van de planvorming. De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemer nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen.

4.8.2 Analyse

Waterkwantiteit

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename. Doordat een bestaande schuur van circa 120 m² wordt gesloopt en bestaande verharding wordt verwijderd, zal er niet of nauwelijks toename van verharding optreden. Er zijn dan ook geen compenserende maatregelen noodzakelijk om eventuele versnelde afvoer van hemelwater te compenseren.

Waterkwaliteit en riolering

Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het water van de bebouwing en omliggende verhardingen kan rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater danwel infiltreren in de grond. Met het oog op de waterkwaliteit wordt het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Het afvalwater wordt op het riool aangesloten. Omdat het één woning betreft is de toename in de afvalwaterproductie zeer beperkt en zal er geen invloed zijn op de werking van het rioolstelsel en/of de afvalwaterketen.

Indien er werkzaamheden in, of in de nabijheid (binnen vijf meter) van, het oppervlaktewater zullen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld in de vorm van lozingspunten voor hemelwater, wordt nader met HHNK afgestemd waar de lozingspunten worden gepositioneerd

Waterkering

De ontwikkeling vindt niet plaats in de nabijheid van een waterkering.

4.8.3 Conclusie

Via www.dewatertoets.nl heeft er afstemming plaatsgevonden met HHNK. Hierbij is aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding welke kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

4.9 Natuurwaarden

4.9.1 Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). Deze wet regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

De Natuurbeschermingswet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

4.9.2 Analyse

In het uitgevoerde verkennend natuuronderzoek⁴ is, op basis van bestaande informatie en een oriënterend veldbezoek, een beschrijving gemaakt van de actuele c.q. mogelijk aanwezige natuurwaarden van het plangebied en de mogelijke relaties die er liggen met de omgeving. Het verkennend natuuronderzoek geeft inzicht in de noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, een Natuurbeschermingswet vergunning, een Nee-tenzij toets EHS dan wel de noodzaak tot het uitvoeren van nadere inventarisaties of effectbeoordelingen. Het verkennend natuuronderzoek vormt daarmee de basis voor eventuele verdere procedures of vervolgonderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur. Tijdens het verkennend natuuronderzoek is alleen de te slopen schuur en direct omliggende ruimte om de schuur in het plangebied onderzocht.

Gebiedsbescherming

Uit de onderzoeken komt naar voren dat de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel geen effecten hebben op Natura 2000 gebieden en Ecologische Hoofdstructuur. Er worden daarom geen negatieve effecten voorzien.

Soortenbescherming

Verder wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er geen beschermde soorten in de bestaande schuur en in directe omgeving van de schuur zijn aangetroffen. Er is geen geschikt habitat voor vleermuizen (Ff-wet tabel 3) aangetroffen in de schuur. Om te voorkomen dat voor de sloop alsnog vogels onder de dakpannen gaan broeden wordt aanbevolen om in een vroeg stadium de dakpannen en het riet van de schuur te verwijderen. Dit om te voorkomen dat alsnog vogels onder de dakpannen gaan broeden.

4.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Er zijn geen beschermde soorten in de schuur en in de directe omgeving aangetroffen. De werkzaamheden kunnen zonder nader onderzoek en ontheffing worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om in een vroeg stadium de dakpannen en het riet van de schuur te verwijderen.

4.10 Cultuurhistorische waarden

4.10.1 Kader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hiertoe is op 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij dit voorschrift in artikel 3.1.6, vierde lid, onderdeel a is opgenomen.

De in de grond aanwezige waarden komen in paragraaf 4.11 Archeologie aan bod, de overige cultuurhistorische aspecten worden in deze paragraaf besproken.

4.10.2 Analyse

Het plangebied ligt binnen de droogmakerij Beemster, die is aangewezen als UNESCO Werelderfgoed. In paragraaf 3.2.2 is beschreven op welke manier hiermee wordt omgegaan in dit bestemmingsplan.

4.10.3 Conclusie

Gezien de kleinschalige ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft dit geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.11 Archeologie

4.11.1 Kader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

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.

4.11.2 Analyse

Binnen de rode contouren in figuur 4.3 bevinden zich in de bodem waarschijnlijk de resten van enkele molengangen en buitenplaatsen uit de 17e eeuw. De resten zullen voornamelijk bestaan uit fundamente 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.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart gemeentelijke archeologienota

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

4.12 Milieu-effectrapportage

4.12.1 Kader

Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer en het op basis daarvan vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is het voor bepaalde ruimtelijke plannen die (als eerste) activiteiten mogelijk maken die nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een milieueffectrapport (MER) op te stellen of om te beoordelen of een MER opgesteld moet worden.

Voor grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur geldt het Besluit milieu-effectrapportage 1994. Daarin is aangegeven dat in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld, waarin wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten.

Als een project valt onder de MER-beoordeling wordt gekeken naar de kenmerken van het project, de cumulatie met andere projecten, de ligging van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project. Voor de MER-beoordelingsplichtige projecten hoeft niet in alle gevallen een MER te worden gemaakt: er moeten bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die dat noodzakelijk maken.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieu-effectrapportage 1994 gewijzigd. De wijziging betreft onder andere het indicatief maken van de drempelwaarden (kolom 2) in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994. Hiermee wordt aan het bevoegd gezag een handvat geboden, namelijk de indicatie dat indien de omvang van de activiteit beneden de drempelwaarde ligt, er waarschijnlijk geen sprake zal zijn van aanzienlijke milieugevolgen. Het bevoegd gezag zal zich er echter nog van moeten vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.12.2 Analyse

De voorgenomen bouw van één woning, leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

De milieueffecten van de woningbouw zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.).

4.12.3 Conclusie

Er is geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voor de ontwikkeling worden door de gemeente geen kosten gemaakt naast de ambtelijke begeleiding van de procedure die door middel van leges is gedekt. Van kostenverhaal is dan ook geen sprake waardoor er geen noodzaak bestaat om een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer te sluiten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft de gemeente voor het onderhavige bestemmingsplan overleg gepleegd met relevante instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de Veiligheidsregio en de provincie Noord-Holland is een reactie ontvangen. De reactie van de provincie is als zienswijze ingediend en wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

HHNK geeft aan dat indien er werkzaamheden in – of in de nabijheid (binnen vijf meter) van het oppervlaktewater zullen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld in de vorm van lozingspunten voor hemelwater, men graag verneemt waar de lozingspunten worden gepositioneerd. De waterparagraaf (paragraaf 4.8) is naar aanleiding van deze reactie aangevuld.

De Veiligheidsregio geeft aan dat zij geen aanleiding zien om een aanvulling op het eerder gegeven advies te geven. Dit advies is opgenomen in het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.2.3).

5.2.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 15 december 2014 tot en met 26 januari 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon door een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Holland.

De Provincie Noord-Holland geeft aan dat er provinciale belangen in het geding zijn. De provincie constateert dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan dient in overeenstemming met artikel 13 en 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening te zijn. Paragraaf 3.2.2 van dit bestemmingsplan is hierop aangepast en aangevuld.

Na een beroepstermijn van zes weken 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.

5.2.3 Ambtelijke wijzigingen

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

- Het advies van de Veiligheidsregio d.d. 10 november 2014 is in paragraaf 4.6 van de toelichting samengevat. Het volledige advies is als bijlage bij de toelichting gevoegd;
- Paragraaf 3.2.4 van de toelichting is geactualiseerd in verband met het beschikbaar komen van de Woningbouwmonitor 2014;
- Het beleidskader in paragraaf 3.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking en paragraaf 3.3.2 (Regionaal Actie Programma) van de toelichting is geactualiseerd;
- Paragraaf 5.1 van de toelichting is aangepast aangezien er geen noodzaak is om een exploitatieovereenkomst te sluiten;
- Enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen zijn in de toelichting doorgevoerd.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, die van een gedetailleerd bestemmingsplan. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen.

6.1 Planvorm

Het onderhavige plan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Gezien de gewenste ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk om voldoende grip te houden waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden geborgd.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.

6.2 Bestemmingsregeling

Het plangebied bevat een nieuwe ontwikkelingen voor een woning. De regeling hiervoor is hieronder toegelicht.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De voortuin van de te realiseren woning is als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Wonen

Op gronden met de bestemming Wonen mag één hoofdgebouw, bedoeld voor de bewoning door personen, worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 4 respectievelijk 8 meter.

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.

Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft een regeling voor het geval dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 8 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 9 Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'naast nr. 13' met identificatienummer NL.IMRO.0370.2014Zuiderpad13-VA01 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 een 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 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.

1.7 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.

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 erker

een hoek- of rondvormig ondergeschikte toevoeging aan de verblijfsruimte van de woning (woonkamer) gelegen aan de voorgevel op de begane grond en aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.21 gebouw

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

1.22 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.

1.23 kap

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, en die bestaat uit ten minste twee hellende dakvlakken die elkaar snijden op het hoogste punt.

1.24 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.25 overig bouwwerk

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

1.26 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. 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;
- c. 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 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.28 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.

1.29 voorgevel

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

1.30 woning

(een gedeelte van) een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van personen, anders dan voor recreatieve doeleinden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 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.

2.3 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 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.

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. opritten;
- c. parkeren;
- d. groen;
- e. verharding;
- f. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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.

3.2.2 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 $\frac{2}{3}$ 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.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen 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 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. groen;
- f. water;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. er is maximaal één hoofdgebouw per bouwvlak toegestaan;
- c. een woning bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een kapverdieping;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 meter;
- f. de kap van de woning wordt evenwijdig aan de voorgevel van de woning gesitueerd.

4.2.3 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;
- c. aan- en uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en niet meer 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.

4.2.4 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, voor zover achter de voorgevel of het verlengde daarvan gebouwd, niet meer dan 2 meter, en voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 4.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 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.

6.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.1 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 7 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 8 Overgangsrecht

8.1 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
 1. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zuiderpad naast nr. 13'.

Eindnoten

1. Akoestisch onderzoek, Bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij west en oost, Witteveen en Bos, 23 september 2013
2. Verkennend bodemonderzoek Zuiderpad 13 Zuidoostbeemster, Lankelma Milieu B.V., 3 maart 2003
3. Advies externe veiligheid Zuidoostbeemster, Veiligheidsregio Zaaantreek - Waterland, 10 november 2014
4. Verkennend natuuronderzoek Zuiderpad 13 Zuidoostbeemster, Grontmij, 15 augustus 2013