

# VO-Bestemmingsplan Buitengebied Beemster

## Presentatie van de inhoud

Wies ten Have & Douwe Terpstra



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



# Programma

- Korte terugblik
- Relatie met de omgevingswet
- Inhoud van het bestemmingsplan
- Vervolg

# Doelen van het plan

## Plan heeft drie doelen

- ‘Ambachtelijke’ aanpassingen
- Fouten herstellen
- Beleidsmatige verruiming van ontwikkelmogelijkheden

# Stappen in het voorbereidingsproces

1. Start
2. Inventarisatie plannen, vergunningen en fouten
3. Inventarisatie beleidsruimte
4. Nieuwsbrief maken / projectwebsite inrichten
5. Inventariseren bezwaren bij klankbordgroep
6. Discussie over oplossingen
7. Oplossingen delen (klankbordgroep, raadsleden)
8. Oplossingen voorleggen aan B&W
9. Uitwerken inhoudelijke aanpassingen regels
10. Uitwerken procesaanpak
11. Concreet voorstel maken
12. Delen met klankbordgroep
13. Rapportage aan gemeentebestuur
14. Verwerken in Voorontwerpbestemmingsplan

## 15. Terinzagelegging Voorontwerpbestemmingsplan

# Participatie

## Drie klankbordgroepbijeenkomsten

- Bewoners/gebruikers uit het gebied

## Middelen

- Nieuwsbrief
- Website voor info, voortgang , discussie, commentaar & inspraak
- Digitaal overleg

# Omgevingswet vanaf 1 januari 2022

Er verandert het nodige en er blijft ook veel hetzelfde!

Vanaf 1 januari 1 omgevingsplan voor de hele gemeente:

- Alle geldende bestemmingsplannen
- Alle verordeningen die betrekking hebben op fysieke zaken
- De bruidsschat (milieuregels)

Omgevingsplan vergeleken met bestemmingsplan :

- Reikwijdte: de leefomgeving (incl. milieu en gezondheid)
- Ja, mits
- Idee wordt eerder met omgeving besproken
- Meer ruimte voor maatwerk

Heeft u tot zover vragen?

# Uitgangspunten voor het nieuwe plan

## 1. Trots op de Beemster

- Het verkavelings-/slotenpatroon
- De wegenstructuur
- De laanbeplantingen

## 2. Niet alleen regels veranderen/verruimen

- Bouwen buiten het (krappe) bouwvlak
- Minder dwingende regels voor de inrichting van het erf
- Minder beperkingen voor de omvang van gebouwen
- Beemster is mooi, maar geen museum (Omgevingsnota is wat te krap)

## 3. Beoordeling van aanvragen anders aanvliegen

- Borgen adviescommissie in bestemmingsplan (bijv. bouwen buiten het bouwvlak)
- Beoordeling en overleg op locatie
- Zicht op termijn waarbinnen een besluit wordt genomen (en hou je daar ook aan)
- Meer kennis van de sector en vast aanspreekpunt



# Belangrijkste aanpassingen in het plan

1. Bouwen buiten het bouwvlak
2. Hogere goothoogte bedrijfsgebouwen
3. Nevenactiviteiten en bedrijf/beroep aan huis
4. Bijgebouwen bij de bedrijfswoning
5. Reëel en volwaardig agrarisch bedrijf
6. Kleinschalig kamperen
7. Bed & breakfast
8. Recreatieappartementen en -woningen
9. Huisvesting arbeidsmigranten
10. Plattelandswoning
11. Ondergeschikt wonen
12. Afstand tot sloten
13. Bruggen en dammen

# Bouwen buiten het bouwvlak

Huidige situatie:

- Geen mogelijkheid om binnenplannen te bouwen buiten bouwvlak

Nieuwe situatie:

- Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid → omgevingsvergunning
- Reguliere termijn van voorbereiding: 8 weken
- Bevoegdheid van het college van B&W
- Bouwen binnen een denkbeeldig bouwvlak van 2 ha
- Criteria: kernkwaliteiten UNESCO-gebied
- Voorbereiding via Keukentafeloverleg

# Keukentafeloverleg

- Voorafgaand aan de aanvraag van de vergunning
- Bedoeld voor ontwikkelingen met veel invloed op de ruimte
- Overleg op locatie
- Advies van gemeente en andere deskundigen
- Ook burens kunnen worden uitgenodigd
- Geen plan, maar beoordeling van een idee of schets
- Vaste opzet
- Gemeente organiseert
- Verplicht verslag
- Iedere deelnemer committeert zich aan de uitkomst
- Verslag is basis voor vergunning
- Binnenplannen, maar eventueel ook buitenplannen

# Hogere goothoogte

Huidige situatie:

- Toegelaten goothoogte: 4 m
- Met afwijking: tot max. 7 m

Nieuwe situatie

- Toegelaten goothoogte: 5,5 m
- Met afwijking: tot max. 7 m

Beoordelingscriteria: Kernkwaliteiten UNESCO

# Nevenactiviteiten en bedrijf/beroep aan huis

Huidige situatie:

- Aparte regeling voor nevenactiviteiten - 30% beschikbare opp.
- Aparte regeling voor bedrijf of beroep aan huis
- Limitatieve lijst met mogelijkheden

Nieuwe situatie:

- Eén regeling voor nevenactiviteiten & bedrijf/beroep aan huis
- Tot maximaal 50% van de opp. beschikbare bedrijfsruimte
- Bedrijven tot en met hindercategorie 2 zijn toelaatbaar
- Bovendien is limitatieve lijst toelaatbaar

Beoordelingscriteria: Kernkwaliteiten UNESCO

# Bijgebouwen bij agrarische bedrijfswoningen

Huidige situatie:

- Aparte regeling voor bedrijfsgebouwen
- Aparte regeling voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Nieuwe situatie:

- Eén regeling voor alle gebouwen

# Reëel en volwaardig agrarisch bedrijf

## Huidige situatie:

- Bij beoordeling van omvang agrarisch bedrijf moet verplicht aan Commissie ABC worden gevraagd
- Maat voor reëel en volwaardig bedrijf = 40 en 70 NGE

## Nieuwe situatie:

- Geen verplicht advies
- Geen toepassing verouderde maten

# Kleinschalig kamperen

Huidige situatie:

- Maximale maat oppervlakte standplaats
- Maximum aantal bijzettentjes

Nieuwe situatie:

- Geen maximale maat
- Geen maximum aantal bijzettentjes



# Bed & breakfast

Huidige situatie:

- B&B alleen toegestaan in de bedrijfswoning

Nieuwe situatie:

- B&B ook toegestaan in bedrijfsgebouw, mits voldoet aan Bouwbesluit

# Recreatieappartementen en –woningen

Huidige situatie:

- Aparte regeling voor recreatieappartementen
- Idem recreatiewoningen

Nieuwe situatie:

- Eén regeling voor beide

# Huisvesting arbeidsmigranten

Huidige situatie:

- Verplicht advies deskundigen

Nieuwe situatie:

- Geen verplicht advies
- Voorwaarde: volwaardig bedrijf

# Plattelandswoning

Huidige situatie:

- Geen regeling voor plattelandswoningen

Nieuwe situatie:

- Wel regeling voor plattelandswoningen

# Ondergeschikt wonen

Huidige situatie:

- Geen regeling voor ondergeschikt wonen  
(Uitzondering: vergunningsvrije mogelijkheden)

Nieuwe situatie:

- Wel regeling voor ondergeschikt wonen → inwoning mogelijk

# Afstand tot sloten

Huidige situatie:

- Geen mogelijkheid om binnen de zone langs de kopergravuresloten te bouwen

Nieuwe situatie:

- Na afwijkingsvergunning wel mogelijkheden
- Voorwaarde: passend binnen kernwaarden UNESCO

# Bruggen & dammen

Huidige situatie:

- Geen mogelijkheid om bruggen/dammen te realiseren voor particulieren met agrarisch perceel/percelen

Nieuwe situatie:

- Wel mogelijkheden via afwijkingsvergunning

Heeft u vragen?



# U komt nog drie keer aan bod

- Bespreken resultaat van de inspraak en het vooroverleg
- Bespreken resultaat van de zienswijzen
- Vaststelling van het bestemmingsplan

Dank voor uw aandacht



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

