

Inhoud Voorschriften

I	Inleidende bepalingen	1
	artikel 1 Begripsbepalingen	1
	artikel 2 Wijze van meten	5
II	Bestemmingsbepalingen	6
	artikel 3 Agrarisch (A)	6
	artikel 4 Bedrijf (B)	6
	artikel 5 Groen (G)	8
	artikel 6 Horeca (H)	9
	artikel 7 Kantoor (K)	9
	artikel 8 Maatschappelijk (M)	10
	artikel 9 Tuin (T)	11
	artikel 10 Verkeer (V)	11
	artikel 11 Verkeer- en Verblijf (V-V)	12
	artikel 12 Water (WA)	12
	artikel 13 Wonen (W)	13
	Uit te werken bestemmingen	16
	artikel 14 Gemengd (GD-U)	16
	artikel 15 Wonen (W-U)	17
	Dubbelbestemmingen	20
	artikel 16 Leiding-Riool	20
	Artikel 17 Waarde-Archeologie	20
	artikel 18 Waterstaat-Waterkering	21
	artikel 18a Woonschepen	21
III	Algemene bepalingen	22
	artikel 19 Algemene Procedurevoorschriften	22
	artikel 20 Ongeoorloofde wijze van bouwen	22
	artikel 21 Antidubbeltelbepaling	22
	artikel 22 Kampeerverbod	22
	artikel 23 Algemene gebruiksbepaling	22
	artikel 24 Algemene vrijstellingen	23
IV	Overgangs- en slotbepaling	24
	artikel 25 Overgangsbepaling	24
	artikel 26 Slotbepaling	24

Bijlagen bij de voorschriften

Bijlage A : Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage B : Staat van Horeca-activiteiten

I

Inleidende bepalingen

artikel 1 Begripsbepalingen

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:
 - a. **het plan:**
het Bestemmingsplan “Zuidoostbeemster I” van de gemeente Beemster;
 - b. **de plankaart:**
de plankaart, met het nummer 101025-0022-01, van het bestemmingsplan “Zuidoostbeemster I” met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
 - c. **aanbouw:**
een gebouw 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;
 - d. **agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie van deze bedrijven geheel of grotendeels gebonden is aan de bij het bedrijf behorende gronden;
 - e. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. **bebouwingspercentage:**
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
 - g. **bedrijfs- of dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
 - h. **beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis:**
het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
 - i. **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
 - j. **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
 - k. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht on-

dergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

- l. bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- m. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- n. bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- o. bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- p. dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- q. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- s. dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- t. erker:**
een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;
- u. garagebox:**
een ruimte bestemd voor de stalling van een auto of een ander voertuig;
- v. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- w. glastuinbouwbedrijf:**
agrarische bedrijven gericht op het in kassen telen van groenten, fruit, bloemen, planten, vruchten of sierteeltgewassen mits de exploitatie van deze bedrijven geheel of grotendeels gebonden is aan de bij het bedrijf behorende gronden;
- x. hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op het gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt en als zodanig voorziet in specifieke functies en ondersteunende voorzieningen voor de in het bouwvlak opgenomen zorg- en woonbestemming;

y. horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

z. kampeermiddelen:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

aa. kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

bb. kantoor

het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

cc. kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, fruit, bloemen, planten, vruchten of sierteeltgewassen;

dd. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

ee. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, 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. voor een bouwwerk op een opgehoogd terrein:
 - het niveau van dat opgehoogde terrein;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - de waterspiegel;

ff. prostitutie:

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

gg. raam-/straatprostitutie:

het op of aan de weg, vanachter een raam of op een andere voor publiek toegankelijke plaats door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken;

hh. seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

ii. staat van horecatypen:

een staat, met verschillende typen van horecabedrijven, die deel uitmaakt van deze voorschriften;

jj. uitbouw:

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

kk. vrij beroep:

een beroep in verband met iemands individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen.

ll. woonschip:

1. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
2. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 in aanbouw;
3. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 kan worden opgebouwd;
4. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 tot en met 3;

mm. zorgwoningen

wooneenheden bestemd voor zorgbehoevenden die in meer of mindere mate afhankelijk zijn van 24 uur per dag beschikbare zorg;

nn. zorgcentrum

(een gedeelte van) een gebouw bedoeld voor zorgeenheden, intramurale zorg (voorzieningen) en zorgondersteunende infrastructuur.

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

artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2. 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;
- 3. de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 4. de (nok)hoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 5. de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

II Bestemmingsbepalingen

artikel 3 Agrarisch (A)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijven;
 - b. ter plaatse van de aanduiding “glastuinbouwbedrijf” (gl), een glastuinbouwbedrijf met daaraan gerelateerde detailhandel, alsmede de inpandige opslag van kampeermiddelen;
 - c. waterlopen en waterpartijen;
 - d. bouwwerken.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - b. de milieusituatie.

Gebruiksvoorschriften

5. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 23 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. gebruik als detailhandel van gronden met de aanduiding “glastuinbouwbedrijf” voor meer dan 320 m²;
 - b. opslag van kampeermiddelen elders dan in de gebouwen;
 - c. gebruik als opslag van kampeermiddelen van gronden met de aanduiding “glastuinbouwbedrijf” voor meer dan 3300 m²;
 - d. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - e. gebruik als kampeerterrein.

artikel 4 Bedrijf (B)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven binnen de milieucategorieën I en II;
 - b. bedrijven die wat betreft hun gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld aan de onder sub a. genoemde bedrijven, met als voorwaarde dat geen sprake is van een hogere milieucategorie;
 - c. ter plaatse van de aanduiding “garagebedrijf” (ga), uitsluitend ten behoeve van een garagebedrijf;

- d. ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening” (nu), bouwwerken ten behoeve het algemene nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorzieningsbedrijven en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken; met de daarbij behorende:
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. straten en open terreinen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- 2. Voor het bouwen van de in lid 1 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouw- en goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - d. ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening” (nu) geldt een maximale hoogte van 3,5 m.
- 3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening” (nu), waaronder vlaggenmasten, mag niet meer dan 8 m bedragen.

Nadere eisen

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de sociale veiligheid;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a, en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de toegestane goothoogte binnen het bouwvlak;
 - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de sociale veiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gebruiksvoorschriften

- 6. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 23 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Wijziging bestemming

7. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1 genoemde bestemming "Bedrijf" wijzigen in de bestemming "Wonen (uit te werken)" voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangeduide "grens wijzigingsbevoegdheid".
8. Na wijziging is het bepaalde in artikel 15 "Wonen (uit te werken)" (WU) van toepassing op deze gronden.

Procedure bij vrijstelling en wijziging

9. Bij het verlenen van vrijstelling en het wijzigen als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 "Algemene Procedurevoorschriften".

artikel 5 Groen (G)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. paden;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf en een kinderbeoerderij, uitsluitend binnen het op de plankaart voor "wg" (wijkgroen) aangewezen gebied;
 - h. verhardingen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen, met een maximum oppervlakte van 350 m²;
 - i. wonen bij ligplaatsen voor woonschepen, uitsluitend ter plaatse van de dubbelbestemming "Woonschepen";met de daarbij behorende bouwwerken.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden met de aanduiding "wg" (wijkgroen);
 - b. het bebouwde oppervlak ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 250 m²;
 - c. uitsluitend op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Woonschepen" mag per ligplaats één gebouw worden gebouwd waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,40 m.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met uitzondering van gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Woonschepen" waar de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 1 m.

artikel 6 Horeca (H)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Horeca” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen en bedrijven ten behoeve van horecavoorzieningen uitsluitend in de categorieën I, II en III zoals genoemd in de bij dit plan behorende “Staat van horecatypen”;met de daarbij behorende:
 - b. wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. tuinen, erven en open terreinen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouw- en goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a. en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de toegestane goothoogte binnen het bouwvlak;
 - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de sociale veiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Procedure bij vrijstelling

5. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 19 “Algemene Procedurevoorschriften”.

artikel 7 Kantoor (K)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “kantoor” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, met de daarbij behorende:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
 - c. tuinen, erven en open terreinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen en
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. het maximaal toegestane bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
4. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m met uitzondering van:
 - a. erf- of terreinafscheiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - b. vlaggenmasten waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

artikel 8 Maatschappelijk (M)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;met de daarbij behorende
 - b. wegen en paden;
 - c. parkeervoorzieningen, alsmede garageboxen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. water;
 - g. erven en open terreinen;
 - h. gebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouw- en goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen en buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de toegestane goothoogte binnen het bouwvlak;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de sociale veiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Procedure bij vrijstelling

5. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit artikel, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 19 “Algemene Procedurevoorschriften”.

artikel 9 Tuin (T)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan woningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
3. een erker mag worden gebouwd met dien verstande, dat:
 - a. de diepte niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - b. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning.
4. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
 - a. erf- of terreinafscheidingen waarvan de hoogte 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - b. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

artikel 10 Verkeer (V)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen waaronder begrepen de Zuiddijk bestaande uit 2 maal 1 rijstrook;
 - b. straten en paden;
 - c. bruggen en viaducten;
 - d. voet- en rijwielpaden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water.

Bouwvoorschriften

2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;

artikel 11 Verkeer- en Verblijf (V-V)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Verkeer en Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woonstraten en paden;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. water;
 - h. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart "garageboxen".

Bouwvoorschriften

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.
3. Voor het bouwen van garageboxen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
4. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen;
 - a. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m²;
 - c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

artikel 12 Water (WA)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen;
 - d. ligplaatsen voor woonschepen, uitsluitend ter plaatse van de dubbelbestemming "Woonschepen";
 met de daarbijbehorende:
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Bouwvoorschriften

2. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

artikel 13 Wonen (W)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
 - b. een woonboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart “woonboerderij” (wb);
 - c. kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart “kampeerterrein” (ka);
 - d. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart “garageboxen”;met de daarbij behorende:
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. erven;
 - g. bouwwerken.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b. de hoogte en goothoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. de uitwendige hoofdvorm van de onder lid 1 sub b genoemde woonboerderij, bepaald door goothoogte, nokhoogte, nokrichting en dakvorm, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, dient te worden gehandhaafd.
3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
 - b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
4. Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 48 m²;
 - b. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - c. de dakhelling van een aan-, uitbouwen of bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30°;
5. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. aan- of uitbouwen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
 - b. aan- of uitbouwen mogen aan de zij- en achtergevel van de woning worden gebouwd, mits gebouwd op meer dan 1 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan;
 - c. aan- of uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning;

- d. aan- of 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;
 - e. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m;
 - f. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
 - g. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;
6. De hoogte van garageboxen mag niet meer mag bedragen dan 3 m.
7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Oppervlaktenorm

8. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor de bijgebouwen een maximum geldt van 48 m².

Beroeps- en/ of bedrijfsuitoefening aan huis

9. Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:
- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, 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;
 - e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

Nadere eisen

10. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeleid;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

11. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. voor een uitbreiding van het hoofdgebouw, uitsluitend als het een vrijstaande woning betreft, tot maximaal 3 meter diep aan de achterzijde van de woning of dieper indien de achtergevel van de naastgelegen hoofdgebouwen meer dan 3 meter diep zijn tot maximaal die diepte; na realisering van de uitbreiding is het bepaalde van lid 5 dan van toepassing op die nieuwe achtergevel.

Procedure bij vrijstelling

12. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit artikel, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 19 "Algemene Procedurevoorschriften".

Uit te werken bestemmingen

artikel 14 Gemengd (GD-U)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Gemengd” (GD-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. dienstverlening;met de daarbij behorende;
 - d. tuinen en erven;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water, groen- en speelvoorzieningen;
 - h. paden en open terreinen;
 - i. bouwwerken.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

Algemeen

- a. op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de gronden mogen voor niet meer dan 60% worden bebouwd.

Woningen

Woningen mogen zowel grondgebonden als gestapeld worden gebouwd.

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen;

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- c. de woningen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°;

Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

Voor het bouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening gelden de volgende bepalingen;

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- d. ingeval een gebouw plat wordt afgedekt geldt een bouwhoogte van 9 m.

Bouw- en aanlegverbod

3. Zolang en voor zover een uitwerking als bedoeld in dit artikel niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken niet worden gebouwd en werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Vrijstelling bouw- en aanlegverbod

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het voorlopig bouw- en aanlegverbod als bedoeld in lid 3 onder de voorwaarde dat:
 - a. het bouwplan, c.q. deze werken, geen bouwwerken in overeenstemming zijn met het ontwerpuitwerkingsplan dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een vastgestelde uitwerking of een ontwerp daarvoor, en
 - b. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel het bouwwer-

ken betreft waarvoor ingevolge het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Procedure bij uitwerking en vrijstelling

5. Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming of het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 "Algemene procedurevoorschriften".

Gebruiksvoorschriften

6. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 23 "Algemene gebruiksbepalingen" wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

artikel 15 Wonen (W-U)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Wonen (W-U)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
 - b. een zorgcentrum, ter plaatse van de aanduiding "zorgcentrum" (zc) op de kaart, bestaande uit 24 intramurale plaatsen, zorgondersteunende infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen en woningen;
 - c. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" (dv) op de kaart, met een maximum van 500 m² per vestiging tot een maximum van 1000 m² in het gehele als "dv" aangeduide gebied;met de daarbijbehorende:
 - d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen, al of niet ondergronds;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. waterlopen en waterpartijen;
 - j. bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Uitwerkingsregels

2. De bestemming "Wonen (W-U)" bestaat uit twee categorieën:
 - a. W-U-1;
 - b. W-U-2.

per categorie geldt een gemiddeld aantal woningen per hectare en een maximum aantal woningen. Deze aantallen zijn;

- c. W-U-1: 32 woningen gemiddeld per hectare met een maximum van 700 woningen binnen deze categorie;
 - d. W-U-2: 17 woningen gemiddeld per hectare met een maximum van 120 woningen binnen deze categorie.
3. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

W-U-1

Binnen de categorie W-U-1 mogen grondgebonden woningen, gestapelde woningen en een zorgcentrum worden gebouwd. Binnen het gebied met de aanduiding "zorgcentrum" (zc) zijn 140 gestapelde woningen toegestaan. Voor het overige geldt dat het

percentage gestapelde woningen niet meer mag bedragen dan 25% per bestemmingsvlak.

Voor het bouwen van de grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen;

- a. de woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met uitzondering van woningen in de linten waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen;

- e. de gebouwen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen met een kapverdieping;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 14,5 meter;
- h. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

Voor het bouwen van het gestapelde zorgcentrum gelden de volgende bepalingen;

- i. het gebouw bestaat uit maximaal 5 bouwlagen en een kapverdieping;
- j. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 13 m;
- k. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 14,5 m met uitzondering van 10% van het oppervlakte van het gebouw waar de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 17,5 m;
- l. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

W-U-2

Binnen de categorie W-U-2 mogen grondgebonden woningen en gestapelde woningen worden gebouwd.

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende bepalingen;

- m. ingeval het terrein waarop de woning wordt gebouwd geheel of gedeeltelijk is opgehoogd geldt dat de hoogte wordt gemeten vanaf het niveau van het opgehoogde terrein;
- n. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met uitzondering van woningen in de linten die waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- o. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- p. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

Beroeps- en/ of bedrijfsuitoefening aan huis

4. Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:
 - a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, 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;
 - e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

Voorlopig bouw- en aanlegverbod

5. Zolang en voor zover een uitwerking als bedoeld in dit artikel niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken niet worden gebouwd en werken, geen bouwwerken zijnde alsmede werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Vrijstelling voorlopig bouw- en aanlegverbod

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het voorlopig bouw- en aanlegverbod als bedoeld in lid 4, onder de voorwaarde dat:
 - a. het bouwplan, c.q. deze werken, geen bouwwerken in overeenstemming zijn met het ontwerputwerkingsplan dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een vastgestelde uitwerking of een ontwerp daarvoor, en;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerputwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Procedure bij uitwerking en vrijstelling

7. Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming of het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 "Algemene procedurevoorschriften".

Dubbelbestemmingen

artikel 16 Leiding-Riool

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor leiding-riool aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. leiding-riool;
 - b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de plankaart;

Bouwvoorschriften

2. Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de leiding-riool.

Voor het bouwen ten behoeve de overige bestemmingen geldt dat dit;

- a. geschiedt overeenkomstig de bouwvoorschriften van de desbetreffende bestemming;
- b. niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de leiding-riool;
- c. geen negatieve invloed heeft op de bestaande leiding-riool;
- d. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de leiding-riool.

artikel 17 Waarde-Archeologie

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor "Waarde-Archeologie" aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5 (Groen), 8 (Maatschappelijk), 9 (Tuin), 11 (Verkeer – Vervoer), 12 (Water), 13 (Wonen), 15 (Wonen (uit te werken)) en 18 (Waterstaat-Waterkering), tevens bestemd voor het behoud en/of het herstel van de aldaar voorkomende archeologische waarden.

Onderzoeksverplichting

2. Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet en/of een vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17, of 19 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) binnen de in lid 1 bedoelde gronden kan het college van burgemeester en wethouders in het belang van behoud van archeologisch erfgoed de aanvrager verplichten een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Voorwaarden aan bouwvergunning en/of vrijstelling

3. Voor zover het oprichten van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en/of vrijstelling kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de bouwvergunning en/of vrijstelling verbinden:
 - a. voorwaarden stellen tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. voorwaarden stellen tot het doen of laten doen van opgravingen, of
 - c. voorwaarden stellen om de oprichting van het bouwwerk of de uitvoering van werken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

Adviesvereiste

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

artikel 18 Waterstaat-Waterkering

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “Waterstaat-Waterkering” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterstaatsdoeleinden;
 - b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de plankaart;

Bouwvoorschriften

2. Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve waterstaatsdoeleinden.

Voor het bouwen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 2 m;

Voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit;

- a. geschiedt overeenkomstig de bouwvoorschriften van de desbetreffende bestemming;
- b. niet ten koste gaat van het gebruik van de gronden als waterstaatsdoeleinden;
- c. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de gronden die zijn aangewezen voor waterstaatsdoeleinden.

artikel 18a Woonschepen

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor woonschepen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. ligplaatsen voor woonschepen;
 - b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de plankaart.

Bouwvoorschriften

2. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemmingen “Water” en “Groen”.

Vrijstelling van bebouwingsvoorschriften

3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken ten behoeve van de woonschepen mits;
 - a. hiertegen geen waterstaatkundige bezwaren bestaan;
 - b. ingeval van een bijgebouw, bergruimte aan boord ontbreekt;
 - c. de hoogte van een bijgebouw niet meer bedraagt dan 2.40 meter;
 - d. het oppervlakte van het bijgebouw niet groter is dan 6 m²;
 - e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 1 meter.

Procedure bij vrijstelling

4. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 “Algemene procedurevoorschriften”.

III Algemene bepalingen

artikel 19 Algemene Procedurevoorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling, wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan als bedoeld in deze voorschriften is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing zoals omschreven in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

artikel 20 Ongeoorloofde wijze van bouwen

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

artikel 21 Antidubbeltelbepaling

Gronden welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

artikel 22 Kampeerverbod

Het is verboden op de in dit plan begrepen gronden te kamperen dan wel een kampeerterrein te houden of te laten houden met uitzondering van de gronden met de aanduiding "ka".

artikel 23 Algemene gebruiksbepaling

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te doen of laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en onbebouwde gronden als:
 - a. seksinrichting en/of raam- en straatprostitutie;
 - b. opslagplaats voor vaten en kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, grond- en baggerspecie;
 - c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 24 Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het plan bepaalde voor:

1. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdruk-regel- en meetstations, telecommunicatievoorzieningen en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen en de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
2. het plaatsen van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de hoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen;
3. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is;
4. het afwijken van de voorgeschreven goot- en nokhoogte met ten hoogste 0,5 m.

IV Overgangs- en slotbepaling

artikel 25 Overgangsbepaling

Bouwen

1. Een bouwwerk dat afwijkt van dit plan en dat hetzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan is of wordt opgericht, hetzij na dit tijdstip is of wordt opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, geheel worden vernieuwd of veranderd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet zou zijn toegestaan, mits de bouwaanvraag is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
 - c. tot niet meer dan 15% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Gebruik

- 2.a. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan, behoudens het in dit artikellid bepaalde en dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het verbod in dit plan tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen van dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- 2.b. Het bepaalde in dit lid onder a, is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot daargenoemde tijdstip geldende bestemmingsplan, mits het gemeentebestuur hiervan redelijkerwijs op de hoogte heeft kunnen zijn en daartegen ook tijdig is opgetreden.

artikel 26 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Voorschriften bestemmingsplan Zuidoostbeemster I".



VERGADERING GEMEENTERAAD 2008

Pre-adviesnr. 62
Agendapunt
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan
Zuidoostbeemster I

Middenbeemster, 20 november 2008

Aan de raad

> voorstel

Akkoord te gaan met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals weergegeven in bijgevoegde commentaarnota en het bijgevoegde bestemmingsplan Zuidoostbeemster I vast te stellen.

> toelichting

In de vergadering van 28 mei 2008 heeft de commissie grondgebied ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan Zuidoostbeemster I.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan van 2 juni tot en met 14 juli 2008 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 116 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij u naar de bijgevoegde commentaarnota

De ingediende zienswijzen geven ons aanleiding om de volgende wijziging in de voorschriften voor te stellen:

- toevoegen: art 3 lid 1 onderdeel b, tussen de en opslag: inpandige
- toevoegen: art 3 lid 5 onderdeel b: opslag van kampeermiddelen elders dan in gebouwen.
Rest van de onderdelen wordt vernummerd.
- wijzigen : art 15 lid 1 onderdeel c: 250 m² wordt 500 m².
- toevoegen: art 15 lid 3 onderdeel b en o , na 6 m: met uitzondering van woningen in de linten waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m
- wijzigen: art.15 lid 3 onderdeel k: de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 14,5 m met uitzondering van 10% van het oppervlakte van het gebouw waar de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 17,5 m.

Daarnaast stellen we u voor om de volgende wijzigingen op de plankaart aan te brengen

- De situatie Bloesemplein aanpassen aan het ingediende plan voor vervanging van deze woningen.
De grens van het bestemmingsvlak U-W-1 achter Noorderpad 38 aanpassen.
- De grens aangeven tussen de aanduiding glastuinbouwbedrijf aan het Zuiderpad en het resterende deel van de bestemming Agrarisch.
- In het renvooi van de plankaart wordt de aanduiding 'zorgcentrum' aangegeven.
- Naar aanleiding van de zienswijze van RWS is een aantal correcties op de kaart verwerkt?

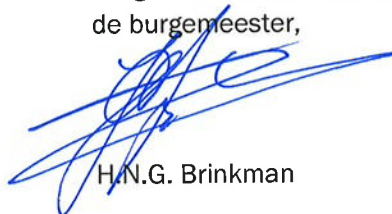
> juridische consequenties

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen bedenkingen worden ingebracht bij gedeputeerde staten door degene die zienswijzen hebben ingebracht.. Gedeputeerde staten dienen het bestemmingsplan goed te keuren.

> financiële consequenties

Voor inzicht in de financiële consequenties is een exploitatieopzet gemaakt, waaruit blijkt dat de plannen voor de uitbreiding haalbaar zijn.

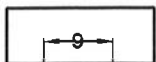
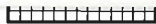
Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,



H.N.G. Brinkman



E. Kroese-Vrolijk



maatvoering in meters



maximaal bebouwingspercentage



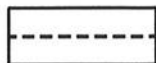
maximale bouwhoogte



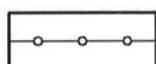
maximale goothoogte / maximale bouwhoogte



plangrens



scheidingslijn tussen gebieden met verschillende reaelinaen



grens wijzigingsbevoegdheid

Goedgekeurd, met uitzondering van het met rode omlijning aangegeven gebied op de plankaart.

Verklaring



gegevens GBKN



kadastrale percelen

Goedkeuring bij besluit van heden nr. *09-36939*
Haarlem
7 juli 2009
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

GEMEENTE

BEEMSTER

provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

BESTEMMINGSPLAN

ZUIDOOSTBEEMSTER I

VERVANGT D.D.	VERVANGT D.D.
23-01-2007	
21-02-2007	
11-09-2007	
18-04-2008	
8-05-2008	
20-11-2008	

IN ONTWERP TER INZAGE GELEGD
D.D. 2 juni 2008

GEWIJZIGD VASTGESTELD
DOOR DE GEMEENTERAAD
D.D. 18 december 2008

GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN
D.D.

KENMERK:

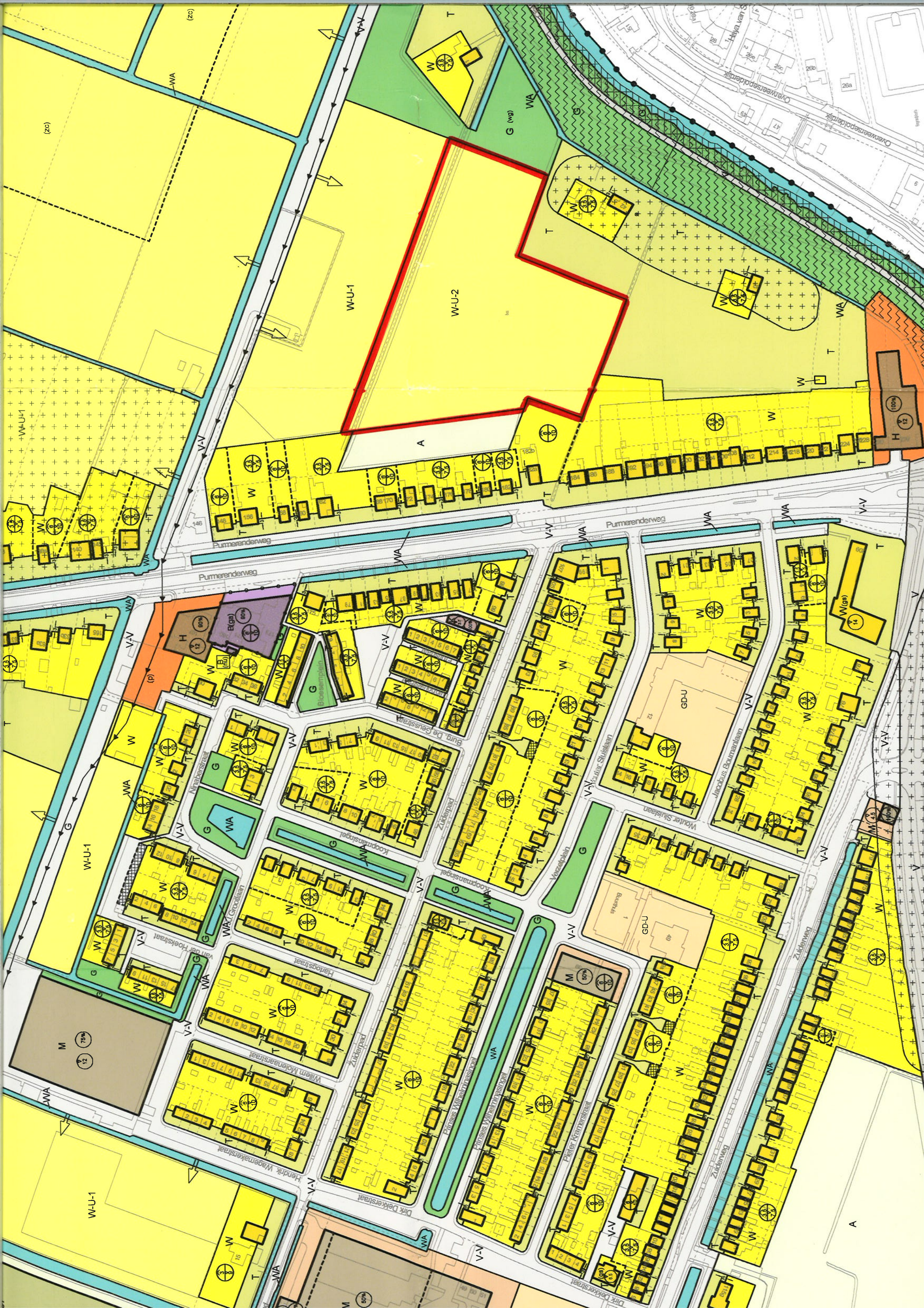
SCHAAL 1:2000 D.D. 18 december 2008 TEK.NR. 101025-0022-01

MEDEWERKER(S) : drs T. Dronkert planoloog bnSP



VVK architectuur
en stedenbouw bv

Plotterstraat 22-24 1033 RX Amsterdam
Postbus 37085 1030 AB Amsterdam
Telefoon 020-6264410 Fax 020-6264451
E-mail vvk@vvk.nl



Datum : 7 JUL 2009

Ons kenmerk 2009-36939

Onderwerp Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I

GEMEENTE BEEMSTER	
registratienr.:	1212
Ingek. d.d.:	15 JUL 2009
sector:	Grieffier
kopie:	
archiefcode:	

Raad van de gemeente Beemster
Postbus 7
1462 ZG MIDDENBEEMSTER

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

Behandeld door P.J.P. Ruber
E-mail ruberp@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 3321

Uw kenmerk 2009-36939

Geachte Raad,

VERZONDEN 14 JULI 2009

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 9 februari 2009 verzocht het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 18 december 2008. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

Formele aspecten;
Planinhoud;
Ambtelijk overleg;
Bedenkingen;
Hoorzitting;
Beoordeling bestemmingsplan;
Beoordeling van de bedenkingen;
Bestuurlijk overleg.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 2 juni 2008 en 31 december 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve niet tijdig, gewijzigd vastgesteld.

raad v.l.a.
24.9.2009

Het bestemmingsplan is niet overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 10 augustus 2009 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 26 juni 2009 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Het globaal plan met uit te werken plandelen heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woonwijk "De Nieuwe Tuinderij" in Zuidoostbeemster. Er is voorzien in de bouw van maximaal 820 woningen inclusief een woonzorgcentrum, verplaatsing van een kassencomplex, groenzones en een landgoed Zwaansvliet.

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De meeste opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt. Voor zover dat niet het geval is, gaan wij hierop in in paragraaf 4.2.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

- a. J. Zuurbier-Beland
- b. Dhr./mw. Sluks
- c. T. Blumers
- d. G. Meinen
- e. T.F. Segers
- f. J.M. Ernsting
- g. W. Vloon
- h. A. Bakker en J. Kluken
- i. M.G. Buijs-de Groot
- j. C.N. Inniger Woestenburg
- k. Y.M. Mathey
- l. F. Pronker-de Boer

m. N.J. v.d. Voorst
n. M.M. Jansen-Splinter
o. I. Lommers
p. C. Bolin en N.G. Wenstink
q. J.W. Meinen
r. J. Berking
s. R. Smidt
t. J. de Jong
u. A.S.M. Knook
v. Mw. Hesseling-Brinkman
w. J.G. Barendsen
x. P.I.M. de Haas
y. U. Wiersma
z. Fam. Kleiss
aa. Y. Edel
bb. N.P. van Beusekom en A.J.M. Boots
cc. J.P. de Lange
dd. K. Rem
ee. Familie Meijer
ff. Fam. Van Pelt
gg. C.A.M. Ruijter-Stoop
hh. P. van Maris
ii. H.Z. Peek
jj. C.M. Kemper
kk. I.D. van der Knaap
ll. R. de Jong

mm. W.W.J. Riedijk
nn. Spuistraat Advocaten namens J.W. de Jonge e.a.
oo. St. Bewoners Netwerk Beemster
pp. M. Meijer
qq. J. Visser
rr. C.J. Zandbergen
ss. Dhr. Calma
tt. P.J. Schoo
uu. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J. Segers
vv. J.M. van den Berg

Reclamant genoemd onder II (R. de Jong) heeft de bedenkingen pas na het verstrijken van de voorgeschreven termijn ingediend. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen

Reclamanten genoemd onder a tot en met kk hebben door invulling van een standaard formulier bedenkingen ingebracht.

Puntsgewijs hebben de bedenkingen betrekking op het volgende:

1. Het aantal de bouwen woningen is te hoog en is strijdig met het migratie-saldo nul beleid voor het gebied Laag Holland.
2. De nieuwe verkeersontsluiting met een extra ontsluiting op de A7 ter hoogte van de Purmerenderweg is onnodig en ongewenst.
3. De cultuurhistorische waarden van de Beemster worden aangetast. De beoogde woningbouw in 'buurten tussen de lintbebouwing' tast rechtstreeks de hoge cultuurhistorische waarden aan.
4. De kleinschaligheid en het dorpse en landschappelijke karakter wordt aangetast. Er zou gebouwd moeten worden conform de uitgangspunten van "Bouwen voor Waterland 2020" waarin gridlijnen zijn aangeduid. Een gridlijn is een met bomen begroeide weg met aan beide zijden een sloot. De juiste definitie van bouwen aan de gridlijn is dan: één rij dik en elk (vrijstaand) huis direct ontsloten aan het grid. Het plan voldoet hier niet aan. Des Beemsters heeft niet leidend kunnen zijn voor het beeldkwaliteitsplan aangezien het thema zuidoostbeemster nog niet is uitgewerkt.
5. De bebouwingsdichtheid neemt ongepaste, grootstedelijke vorm aan.
6. De bebouwing wordt te hoog. Het Nationaal Landschap Laag Holland verdraagt geen hoogbouw.
7. Een duidelijke bestemming per bebouwingsvlak ontbreekt. Er kan overal een huurflat, supermarkt of groot gebouw gebouwd worden. Groen en openruimten zijn gewaarborgd.
8. De ruimte in de wijk voor spelen en recreatie is onevenwichtig en

onvoldoende uitgewerkt.

9. Er is onvoldoende parkeergelegenheid in het plan opgenomen.
10. Grootschalige bedrijvigheid zoals ook glastuinbouw, is ongewenst.
11. Het Reigersbos wordt aangetast. Vanwege de flora en fauna mag dit bos niet verdwijnen.

Reclamant genoemd onder mm, W.W.J.Riedijk heeft bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van het naast zijn huis gelegen perceel. Op dit perceel zouden twee huizen gebouwd mogen worden.

Reclamanten genoemd onder nn, Spuitstraat Advocaten namens J.W. de Jonge, J. van Burgel, J.C.J.Tiems, C.Bolier, G.J.M.Groot, E.K. de Vries-Mulder, en I.J.de Vries hebben bezwaar tegen de nieuwe woonwijk en de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf. Het plan maakt binnen de uit te werken bestemmingen een veelheid aan bestemmingen mogelijk waardoor volgens reclamanten te veel rechtsonzekerheid ontstaat. Voorts vindt men dat de gemeente te laat mededeling heeft gedaan van de ter inzage legging. De Beemster heeft grote cultuurhistorische waarde en maakt deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland en van de Stelling van Amsterdam. Volgens reclamanten worden door de bouwmogelijkheden de kernkwaliteiten van het nationaal landschap ontoelaatbaar aangetast. Grootschalige verstedelijking is hierin niet toegestaan. De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Reclamanten zijn van mening dat het plangebied door de provincie ten onrechte uit het nationaal landschap Stelling van Amsterdam verwijderd is. Tevens vinden reclamanten dat het plangebied zonder goede onderbouwing door de provincie binnen de rode contouren is gebracht, hoewel dit gebied deel uit maakt van het nationaal landschap Laag Holland. In het plangebied worden volgens reclamanten veel meer woningen gepland dan volgens het geldende beleid is toegestaan. De historische dijk- en waterstructuren en de linten met open groene gebieden worden volgens de reclamanten aangetast. Ook de UNESCO acht het van belang dat de openheid in stand blijft. Het zorgcentrum krijgt een totale hoogte van 19 meter. Een dergelijke hoogte vinden reclamanten niet passend in het nationaal landschap. Volgens het plan worden 820 woningen voorzien. De regionale woonvisie laat echter maar 700 woningen toe. Volgens reclamanten herbergt het gebied hoge natuurwaarden en dan met name in het Reigersbos en in het gebied juist ten westen van het zwembad. Er zouden

vier soorten vleermuizen zijn waargenomen.

De inventarisatie van deze waarden is te summier en deze waarden kunnen – in tegenstelling tot wat de gemeente beweert – volgens reclamanten bij bebouwing niet bewaard blijven.

In de door de nieuwe wijk gegenereerde verkeer en parkeerbehoefte kan volgens reclamanten niet op een verkeersveilige manier worden voorzien. Extra ruimte voor waterberging is niet op de plankaart opgenomen. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente ten onrechte heeft geoordeeld dat er aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit wordt voldaan. De gemeente had een MER moeten opstellen. Tot slot stellen reclamanten dat de economische uitvoerbaarheid van het plan op geen enkele wijze is aangetoond.

Reclamanten genoemd onder oo, St. Bewoners Netwerk Beemster hebben grotendeels dezelfde bedenkingen als de hierboven genoemde reclamanten onder a tot en met kk. Daarnaast voeren zij aan dat de grootste concentratie rijtjeswoningen is gepland tussen de Purmerenderweg en de A7 waardoor een rafelrand ontstaat die het landschappelijke en dorpse karakter aantast. Reclamanten wijzen voorts op de forse toename van het aantal auto's waardoor huns inziens de luchtkwaliteit flink verslechtert.

Reclamant genoemd onder pp, M. Meijer, heeft soortgelijke bezwaren als de reclamanten genoemd onder a tot en met kk. Daarnaast geeft reclamant aan, dat er door de bouw van 1250 woningen een onaanvaardbare en verkeersonveilige situatie zal ontstaan op de Purmerenderweg die de enige ontsluitingsweg van de Zuidoostbeemster is.

Reclamant genoemd onder qq, J. Visser vindt het bouwen van zo'n groot aantal woningen een aantasting van het dorpse karakter van Zuidoostbeemster. Reclamant heeft bezwaar tegen de aantasting van het uitzicht, aangezien de garages pal op de erfgrans gebouwd zullen worden. Er zal aantasting van privacy ontstaan omdat de toekomstige burens recht in de tuin van reclamant kunnen kijken.

Reclamant genoemd onder rr, C.J. Zandbergen, heeft gevraagd om een schriftelijke reactie op de door hem ingediende zienswijze. De gemeente heeft dit niet gedaan. Reclamant heeft bezwaar tegen de aantasting van het Reigersbos. Alle bomen moeten gerooid worden dus van het oorspronkelijke bos blijft niets

over. Reclamant heeft de gemeente gevraagd om een strook bosgrond aan hem te verkopen. Nu heeft de gemeente hieraan de bestemming "agrarisch" gegeven. Dit is volgens reclamant nadelig voor de waarde. De gemeente is volgens reclamant vergeten te vertellen dat het Reigerbos als openbaar bos ingericht zou worden en dat de omwonenden dan de gelegenheid zouden krijgen om 25 meter bosgrond als buffer te kunnen kopen. Hij meent in aanmerking te komen voor planschade. Hij noemt de bouwlocatie een "Vinex-locatie", passend bij Purmerend. Reclamant verzoekt om aan het gehele plan de goedkeuring te onthouden.

Reclamant genoemd onder ss. Dhr. Calma, heeft bezwaar tegen het grote aantal te bouwen woningen en tegen de verkeersafwikkeling over de Purmerenderweg. Naar aanleiding van de inspraak heeft de gemeente toegezegd dat er achter de woningen een groenstrook behouden zal blijven. Nu heeft men hier patiowoningen geprojecteerd wat volgens reclamant een onaanvaardbare afbreuk van uitzicht en privacy tot gevolg heeft. Reclamant heeft voorts bezwaar tegen het zorgcomplex dat een hoogte van 17,5 meter zal krijgen en dat op maar 55 meter van zijn woning ligt. Reclamant noemt het onbegrijpelijk dat in een voorheen open landschap zo'n bouwwerk wordt geplaatst. Een situering aan het Middenpad, meer centraal in de wijk, is beter.

Reclamant genoemd onder tt. P.J. Schoo, is van mening dat er maximaal 25 woningen per hectare gebouwd moeten worden vanwege de waarden van het Unesco Werelderfgoed. In de plannen is volgens reclamant te weinig parkeerruimte, zeker bij de kavels C en F. De noodzakelijke verkeersmaatregelen zijn niet gegarandeerd. Achter het huis van reclamant grenzen de nieuwe kavels direct aan de bestaande bouw waardoor de privacy wordt aangetast. Reclamant vreest door de bouwactiviteiten overlast en schade te zullen ondervinden. Volgens reclamant zijn de onderzoeken naar geluidhinder, bodem en luchtkwaliteit slecht. Het is waarschijnlijk dat de bodem verontreinigd is omdat het hier gaat om tuinbouwlocaties.

Reclamanten genoemd onder uu. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J. Segers, hebben soortgelijke bezwaren als de reclamanten genoemd onder a tot en met kk. Daarnaast voeren zij nog het volgende aan:
De Beemster is Werelderfgoed. Volgens reclamanten wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het bestemmingsplan cultuurhistorisch passend is bij de

identiteit van de Beemster zoals opgenomen in het nominatiedossier Beemster Werelderfgoed, de Nota Belvédère, de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen en Des Beemsters. Des Beemsters geldt volgens reclamanten niet voor Zuidoostbeemster.

Er is geen toetsing gevraagd aan de Unesco. Reclamanten hebben dat wel gedaan. In het nominatiedossier staat dat het voor de ruimtelijke kwaliteit van de Beemster een belangrijk punt is dat het streekplan geen verdere verstedelijking toestaat.

Reclamanten verwijzen naar de brief van La4Sale waarin gedetailleerd en zeer kritisch commentaar wordt gegeven op het stedenbouwkundig plan de Nieuwe Tuinderij.

Reclamanten vinden de verkeerstechnische oplossing voor de nieuwe schoolomgeving ongewenst. Zo zou het verkeersbelastende deel van het bedrijf van de firma Slot uit het dorp geplaatst moeten worden omdat dit verkeer over honderden meters op dezelfde rijbaan als de fietsende kinderen gaat.

Het geprojecteerde landgoed voldoet volgens reclamanten niet aan de kenmerken die daartoe door de provincie zijn gesteld. Reclamanten voeren voorts bezwaren aan met betrekking tot de externe veiligheid: enkele kwetsbare objecten ontbreken en het gevaar van brand in de caravanstalling en in het tuincentrum zijn niet onderzocht.

Volgens reclamanten is de bestemming "agrarisch" langs de A7 strijdig met de CHW kaart en met landschappelijke, agrarische (grondgebonden) bedrijvigheid; de geplande kassen zijn in strijd met het gemeentelijk beleid over openheid langs de A7. De beoogde woningbouw op Zuiderpad 15 krijgt een uitzicht op een muur van glas. Het bestemmen van een niet-agrarisch bedrijf binnen de agrarische bestemmingscontour is volgens reclamanten tegenstrijdig.

Tot slot wijzen reclamanten op de huns inziens ondeugdelijke berichtgeving en ter inzage legging.

Reclamant genoemd onder vv, J.M. van den Berg, heeft bezwaar tegen het woningaantal. Hij vraagt van Gedeputeerde Staten om in elk geval aan te geven hoe aan de eis van migratiesaldo 0 in het gebied Laag Holland wordt voldaan. De woningbouw is volgens reclamant geen goede ruimtelijke ordening, zowel qua aantal als qua volume. De gemeente zegt dat ontsluiting van de nieuwe wijk mogelijk zou zijn via een nieuwe aantakking op de N244 en de A7. Reclamant vindt dat dit nog lang niet zeker is en in het plan hiervan niet uitgegaan mag worden. Reclamant heeft ook bezwaar tegen de opslag van

caravans en kampeermiddelen in een agrarische bestemming en met een bouwhoogte van vijf meter.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

De reactie van burgemeester en wethouders is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

5. Hoorzitting

Op 7 april 2009 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Het verslag van de hoorzitting is bij dit besluit gevoegd.

6. Beoordeling van het bestemmingsplan

Wij menen dat het bestemmingsplan in grote lijnen in overeenstemming is met de streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" zoals die door ons college is vastgesteld op 28 februari 2006.

Wij zullen bij de bespreking van de bedenkingen meer concreet ingaan op ons oordeel over dit bestemmingsplan.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten genoemd onder a tot en met kk:

Punt 1:

De woningbehoefte met als basis migratiesaldo 0 moet gezien worden in regionaal verband en kan niet per kern of per gemeente berekend worden. Deze methode is door ons college vastgelegd in de streekplanuitwerking Waterlands Wonen en door Provinciale Staten in de Begrenzing nationaal landschap Laag Holland. Dit betekent dat er in de regio Waterland tot 2020 maximaal 5200 woningen gebouwd mogen worden. Ook het Rijk heeft zich hieraan gecommitteerd. In ISW verband is afgesproken om hiervan minimaal 2000 woningen binnenstedelijk ("ICT") te bouwen waarvan ongeveer 700 in Zuidoostbeemster. De locatie Zuidoostbeemster ligt immers grotendeels binnen de rode contour en is daarmee een ICT locatie.

De gemeente heeft de afgelopen tien jaar geen planmatige woningbouw meer gepleegd. Wij vinden de stelling van de gemeente dat er veel woningzoekenden zijn (volgens de actuele lijsten 1000 gegadigden waarvan 80% woonachtig in de Beemster) niet onaannemelijk.

Wij menen daarom dat het in dit plan opgenomen woningbouwaantal aanvaardbaar is en in overeenstemming is met het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van het bouwen in Laag Holland.

Punt 2:

De genoemde verkeersontsluiting is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de verkeersonderzoeken blijkt dat het verkeer via de bestaande infrastructuur, met enige kleine aanpassingen, goed afgewikkeld kan worden. Overigens verwachten wij dat de nieuwe aansluiting, als die er komt, een positief effect heeft op de verkeersbelasting in zuidoostbeemster. Het verkeer vanuit het noorden behoeft dan niet meer door de kern en hetzelfde geldt voor delen van zuidoostbeemster waarvoor dan een kortere route naar de A7 ontstaat.

Punt 3 en Punt 4:

Hier gaat het om een mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden van het Werelderfgoed De Beemster.

De kernkwaliteiten van het Werelderfgoed de Beemster zijn het geometrische inrichtingspatroon, de rechthoekige strokenverkaveling, de rechte wegen geflankeerd door sloten en bomenrijen en de grote openheid.

Wij merken op dat deze kenmerken geldig zijn voor het overgrote deel van de Beemster, maar niet gelden voor het relatief kleine gebied tussen de N244, de A7 en de ringvaart in zuidoostbeemster. Een blik op de kaart leert, dat de zuidoostbeemster in stedenbouwkundige zin meer aansluit bij de bebouwing van de gemeente Purmerend dan bij de Beemster.

Het gebied heeft een andere bodemkundige kwaliteit dan de rest van de Beemster. Het is een veel meer besloten gebied waar veel tuinderijen waren gevestigd. Van oudsher is de inrichting veel fijnmaziger en kleinschaliger dan in de rest van de Beemster en is de voor de Beemster zo kenmerkende grootschalige verkaveling en openheid hier niet aanwezig.

Wel zijn er kenmerkende polderlaantjes en waardevolle sloten aanwezig. De identiteit van de zuidoostbeemster wordt gekenmerkt door een woonwijkje met laagbouw, groen en waterpartijen en door de Purmerenderweg met

kleinschalige, vaak vrijstaande bebouwing met de kenmerkende bruggetjes over de langs de weg gelegen sloot.

Om het karakter van de Beemster en de Zuidoostbeemster te behouden, zal de gemeente het plan uitwerking in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan van SVP dd 28 april 2009, met uitzondering van de locatie Buitenplaats Zwaanshoek waarvoor op 25 mei 2008 een inrichtingsschets is gemaakt. Dit is nader vastgelegd in de brief van B&W van Beemster aan ons college dd 23 juni 2009 nr. 1093.

Gezien het voorgaande is ons oordeel dat een bij de bestaande kenmerken van de zuidoostbeemster passende bebouwing niet gezien kan worden als een ernstige aantasting van het Werelderfgoed.

Dit vanwege de hierboven genoemde afwijkende verkaveling en inrichting die eigenlijk niet kenmerkend is voor het Werelderfgoed. Daar komt nog bij, dat vanwege de fysieke afscheiding (N244 en A7) de bebouwing hier vanuit de rest van de Beemster niet of nauwelijks zichtbaar zal zijn en er dus geen zichtbare verstedelijking zal zijn die het eigenlijke gebied van het Werelderfgoed aantast. Wij achten dit deel van de bedenkingen daarom ongegrond.

Punt 5, de bebouwingsdichtheid.

Binnen de bestemming Wonen W-U-1 mogen maximaal 700 woningen worden gebouwd met een gemiddelde dichtheid van 32 woningen per hectare. Binnen de bestemming Wonen W-U-2 mogen maximaal 120 woningen worden gebouwd met een gemiddelde dichtheid van 17 woningen per hectare. De gemiddelde dichtheid over het gehele plangebied komt hiermee op ca 25 woningen per hectare. Dit is een "dorpse" dichtheid die aansluit bij wat elders in Zuidoostbeemster gebruikelijk is. Een stedelijke dichtheid begint bij 35 tot 40 woningen per hectare. Wij achten daarom dit deel van de bedenkingen ongegrond.

Punt 6, de bouwhoogte

Wij stemmen in met de reactie van het gemeentebestuur. De wijk zal overwegend uit laagbouw bestaan, met een relatief klein stedenbouwkundig accent van maximaal 19 meter, mede om de bijzondere functie van het zorgcentrum te accentueren.

Punt 7, een duidelijke bestemming ontbreekt, overal kunnen hoge of grote gebouwen worden gebouwd.

In een globaal bestemmingsplan is het gebruikelijk om op een bestemmingsvlak verschillende (globale) bestemmingen te leggen die dan nader worden geconcretiseerd in een uitwerkingsplan. Ook het uitwerkingplan heeft weer een procedure van inspraak, zienswijzen en beroep. De uitwerking vindt plaats op basis van de uitwerkingsregels van het 'moederplan'. Zo wordt een maximum van flexibiliteit bereikt met toch een waarborg voor de rechtszekerheid.

Wij merken op, dat binnen de globale woonbestemming in elk geval geen supermarkt gerealiseerd kan worden. Buiten het zorgcentrum is de bouwhoogte beperkt tot 14,5 meter. Wij achten de bedenkingen op dit punt ongegrond.

Punt 8 recreatie en groen

Wij wijzen erop dat het plan nog uitgewerkt wordt, wat betekent dat nu nog geen concrete groen- en recreatiegebieden zijn aangewezen.

In artikel 14 van de voorschriften is de aanleg van groenvoorzieningen en speelvoorzieningen opgenomen. Gezien de relatief geringe bebouwingsdichtheid behoeft niet gevreesd te worden dat de inpassing van groen- of recreatievoorzieningen bij de uitwerking van het plan niet mogelijk blijkt te zijn.

Punt 9 parkeervoorzieningen.

Ten aanzien van dit punt stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. In het stedenbouwkundig plan is een uitgebreide parkeerbalans opgenomen waaruit blijkt dat – gezien over het totale plangebied – in voldoende mate aan de parkeerbehoefte tegemoet gekomen kan worden.

Punt 10, glastuinbouw

Wij merken op dat het hier gaat om de verplaatsing van kassen van het perceel Zuiderpad 15 naar Zuiderpad 13. De hoeveelheid verkeer over het Zuiderpad zal hierdoor niet veranderen. De oppervlakte van de kassen is beperkt tot 3300 m² en de bouwhoogte tot maximaal 5 meter. In het stedenbouwkundig plan is een verkaveling opgenomen waarbij de woningen met de achterzijde (tuinzijde) gericht zijn naar de kassen. De afstand tussen de kassen en de achtergevel van de woningen zal daarbij ca. 25 meter zijn.

Wij hebben overwogen dat het plan nog uitgewerkt moet worden en dat het bij de uitwerking nog mogelijk is om voldoende afstand tot de kassen te houden, zowel vanwege het uitzicht als vanwege de milieubelasting als gevolg van een

mogelijke uitstoot van toxische stoffen.

Punt 11 Het Reigersbos

Het Reigersbos is een bosgebiedje met oude bomen aan de zuidoostzijde van het plangebied. Volgens de toelichting (Natuureffectrapportage blz 12) is het bos bijzonder door de leeftijd van het bos, de aanwezigheid van holten in de bomen en de slechte toegankelijkheid. In het bos zijn onder andere vleermuizen en vogels aangetroffen uit de zogenoemde Rode Lijst, zoals de matkop, de boomvalk en de wielewaal. Volgens een andere inventarisatie in opdracht van de gemeente (Bomenwacht en Diekman Landschapsarchitecten) is de natuurwaarde gering. Dit laatste slaat echter voornamelijk op de kwaliteit van de bomen. De gemeente geeft aan dat de natuurwaarden beschermd kunnen worden door de bebouwing in lage dichtheden ('bospercelen') en door compenserende maatregelen te treffen.

Wij vinden deze argumentatie van de gemeente niet overtuigend.

Aangetoond is, dat er verschillende soorten beschermde vogels en vleermuizen voorkomen. Volgens de plankaart is het gebied aangewezen voor woondoeleinden (W-U-2) en gezien de voorschriften en het stedenbouwkundig plan is het de bedoeling dat hier 30 woningen worden gebouwd, verspreid over het bos.

Wij menen dat hierdoor de genoemde waarden verloren gaan en dat de genoemde vogels –die behoren tot storingsgevoelige soorten- zullen verdwijnen. Voorts is nergens vastgelegd welke concrete compenserende maatregelen worden genomen. Bepaalde vogelsoorten, zoals de boomvalk en de wielewaal, zijn in Noord-Holland zeldzaam. Wij hebben voorts overwogen dat in de directe omgeving van de Beemster geen biotopen (bospercelen) voorkomen die als uitwijkplaats voor deze vogels geschikt zijn. Wij achten daarom de onderbouwing van de woningbouw op dit terrein gezien de aangetroffen natuurwaarden niet voldoende en zullen daarom aan dit deel van het plan de goedkeuring onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **mm. W.W.J. Riedijk** merken wij op dat op de twee naastliggende percelen met de (voormalige) huisnummers 164 en 166 geen woonbebouwing is toegestaan.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **nn Spuistraat Advocaten namens J.W. de Jonge e.a.** overwegen wij het volgende.

De bedenkingen die betrekking hebben op een mogelijke aantasting van het Werelderfgoed, de woningbehoefte, het parkeren en de aantasting van het Reigersbos zijn hierboven reeds beantwoord.

Ten aanzien van de waterberging merken wij op dat bij de uitwerking voldaan zal worden aan de eisen van het Hoogheemraadschap.

Ten aanzien van de bedenkingen met betrekking tot de luchtkwaliteit merken wij op dat wij de gemeente gevraagd hebben om aan de hand van nader onderzoek aan te tonen dat de luchtkwaliteit inderdaad blijft binnen de door de wet aangegeven normen. De gemeente heeft deze actualisatie laten uitvoeren:

De luchtkwaliteit is getoetst op wegvakniveau aan de volgende drie normen:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen).

De overige stoffen uit de Wet luchtkwaliteit benaderen de grenswaarden nergens in Zuidoostbeemster, laat staan dat de grenswaarden voor die stoffen worden overschreden. Deze resultaten van deze stoffen zijn daarom niet in het rapport opgenomen.

Voor zowel NO₂ als voor PM₁₀ is gerekend met een 'worst case'-scenario door NO₂ te toetsen in 2015 met de intensiteiten voor de A7 van 2020 en PM₁₀ te toetsen in 2011, met dezelfde invoergegevens als 2015.

In 2011 en 2015 vinden in de plansituaties geen overschrijdingen plaats van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂.

Maatgevend is onderzoekslocatie 3, de Zuiddijk (A7 – Zuiderweg).

In 2011 en in 2015 vinden in de plansituaties ook geen overschrijdingen plaats van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (µg/m³) en aantal dagen met een overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀.

Omdat in geen van de prognosejaren de grenswaarden worden overschreden voor zowel NO₂ als PM₁₀ is het niet noodzakelijk de autonome situatie te berekenen om een planbijdrage te bepalen.

Het plan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen zoals gesteld in artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer.

Reclamant heeft naar ons oordeel niet aangetoond dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. Voor het overige stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur.

Alles overziende achten wij de bedenkingen met betrekking tot het Reigersbos

gegrond. Voor het overige achten wij de bedenkingen ongegrond.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **oo. Stichting Bewoners Netwerk Beemster** overwegen wij het volgende: Hun bedenkingen zijn identiek aan de op de bedenkingenformulieren opgenomen punten 1 tot en met 11. Wij verwijzen naar onze antwoorden op deze punten.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **pp. M. Meijer**, stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. De afstand van de achtergevel tot de nieuwe woonbebouwing zal ongeveer 40 meter bedragen zodat niet van een onaanvaardbare situatie gesproken kan worden. Wij menen dat de gemeente hier in voldoende mate met de bestaande belangen rekening heeft gehouden.

Voor de bedenkingen van reclamant genoemd onder **qq. J. Visser**, geldt eveneens dat in voldoende mate met de bestaande belangen rekening is gehouden. Uiteraard zal de zuidoostbeemster door de nieuwbouw van karakter veranderen, maar reclamant toont volgens ons niet dat dit negatieve gevolgen dat voor het bestaande dorp zou hebben. Ten aanzien van zijn persoonlijke belangen: een garantie op een blijvend vrij uitzicht kan in Nederland nergens gegeven worden. De afstand tot de nieuwe woningen is niet zodanig klein dat dit tot overlast voor reclamant zou leiden. De bedenkingen worden daarom ongegrond geacht.

Reclamant genoemd onder **rr. C.J. Zandbergen**, heeft bezwaren tegen de bestemming "agrarisch" van een perceel bij het Reigersbos. Hij vindt dat de bouwlocatie een "Vinex" wijk wordt die niet past bij de Beemster. Verder heeft hij bezwaar tegen de aantasting van het Reigersbos. Wij achten de bedenkingen tegen de aantasting van het Reigersbos gegrond, zoals hierboven aangegeven. Ten aanzien van het agrarisch perceel stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. Voorts menen wij dat gezien de door de gemeente voorgestane stedenbouwkundige opzet van de wijk en de maximaal toegelaten woningdichtheid in de voorschriften, hier zeker niet van een Vinex wijk gesproken kan worden. Wij achten dit deel van de bedenkingen daarom ongegrond.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **ss. Dhr. Calma**, Overwegen wij dat uit het verkeersonderzoek niet gebleken is dat afwikkeling van het verkeer over de Purmerenderweg onmogelijk of onaanvaardbaar zou zijn. Wij menen dat tussen te woningen aan het Noorderpad en de nieuwe woonwijk volgens de stedenbouwkundige opzet voldoende afstand wordt gehouden. In het uitwerkingsplan kan hiermee rekening gehouden worden.

Ons inziens heeft reclamant niet aangetoond dat hij van het zorgcentrum overlast zal ondervinden. De bedenkingen worden daarom ongegrond geacht.

De bedenkingen van reclamant genoemd onder **tt. P.J. Schoo** over de woningdichtheid, de verkeerssituatie en de aantasting van het Werelderfgoed zijn in het voorgaand al aan de orde gekomen. Reclamant toont niet aan dat de onderzoeken op het gebied van bodem, geluid en luchtkwaliteit onvoldoende zijn.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamanten genoemd onder **uu. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J. Segers** overwegen wij het volgende:

Wij zijn het eens met de gemeente dat de zuidoostbeemster een totaal ander stedenbouwkundig beeld vertoont dan de rest van de Beemster. De kwaliteiten van het werelderfgoed zijn in de zuidoostbeemster niet evident.

Voorts zullen de bouwplannen in de zuidoostbeemster, gezien de visuele afscheiding door de A7 en de N244, niet verstorend werken op het landschapsbeeld van het werelderfgoed.

Reclamant wijst op het nominatiedocument voor het Werelderfgoed uit 1999 waarin staat: "an essential point for the special quality of De Beemster is that the regional plan does not permit any further urban development in the small area of Zuidoostbeemster". Hierover overwegen wij dat reeds in de in 1996 vastgestelde Structuurvisie Zuidoostbeemster gekozen werd voor woningbouw. In het streekplan Noord-Holland Noord (2003) is deze locatie overgenomen. Daarbij komt, dat de specifieke ruimtelijke kwaliteit van het Werelderfgoed in de zuidoostbeemster ons inziens vooral of zelfs uitsluitend aan te treffen is in het deel van de zuidoostbeemster ten westen van de A7.

De bedenkingen over de woningbouwaantallen zijn hierboven bij de reactie op het standaard formulier reeds beantwoord. Wij zijn bekend met de reactie van LA4SALE op de inrichting en beeldkwaliteit, maar onderschrijven deze niet. De

gemeente heeft aan SVP architectuur en stedenbouw om een reactie gevraagd (bijgevoegd) en de commissie kan deze reactie in grote lijnen onderschrijven. Naar onze mening heeft de gemeente in haar afweging tussen de waarden van de omgeving en de noodzaak tot economische uitvoerbaarheid een aanvaardbaar compromis bereikt dat als goede ruimtelijke ordening gekenschetst kan worden. De verstedelijking vindt plaats binnen de rode contouren van de streekplanuitwerking Waterlands Wonen.

Wij menen dat de gemeente op zorgvuldige wijze omgaat met de bestaande paden en linten en de waterlopen in het gebied.

Wij onderschrijven voorts de visie van de gemeente met betrekking tot de strook langs de A7. Hier zijn reeds grootschalige elementen aanwezig zoals de A7 met daarlangs de geluidschermen en viaducten, kassen en bedrijven.

Wij menen daarom met de gemeente dat deze strook voor woningbouw minder geschikt is. Ten aanzien van de verkeersaspecten achten wij niet bewezen dat er een verkeersonveilige situatie zal ontstaan. De verplaatsing van Slot zal per saldo niet meer verkeer of meer verkeersonveiligheid veroorzaken dan in de bestaande situatie.

Het landgoed Zwaansvliet ligt buiten de rode contour van het streekplan waardoor een in hoofdzaak groene inrichting noodzakelijk is. In het beeldkwaliteitsplan staat op pagina 67 een inrichtingsschets voor het landgoed waarmee wij kunnen instemmen.

De gemeente heeft in een recente aanvulling van het stedenbouwkundig plan aangegeven hoe de inrichting van het landgoed – met groene kamers – uitgevoerd zal worden. Wij menen dat er in dit bestemmingsplan, samen met de stedenbouwkundige schets en het beeldkwaliteitsplan, voldoende garanties zijn voor een uitwerkingsplan voor dit landgoed dat recht doet aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Ten aanzien van het Reigersbos worden de bedenkingen gegrond geacht.

Voor het overige stemmen wij dus in met de reactie van het gemeentebestuur en wij achten de bedenkingen voor het overige ongegrond.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **vv. J.M. van den Berg**, sluiten wij ons aan bij de reactie van het gemeentebestuur.

Wij achten een bouwhoogte van maximaal vijf meter voor het kassencomplex en de opslag van caravans acceptabel. De bedenkingen worden ongegrond geacht.

8. Bestuurlijk overleg

In het overleg als bedoeld in artikel 10:30, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is het volgende naar voren gekomen.

Wij hebben aan het college van Burgemeester en Wethouders per e-mail aangegeven dat voorgenomen werd om aan een onderdeel (Het Reigersbos) de goedkeuring te onthouden.

De gemeente merkte op dat opname van vogels op de Rode Lijst geen bescherming inhoudt en dat de natuurwaarden voldoende zijn onderzocht.

Wij merken in dit verband het volgende op:

In het kader van de flora en fauna wetgeving is aangegeven dat negatieve effecten op beschermde vogels voorkomen moeten worden, in het bijzonder voor beschermde soorten zoals de matkop, de boomvalk en de wielewaal. Deze vogels zijn in Noord-Holland zeldzaam. In de Natuureffectrapportage is in hoofdstuk 5 aangegeven dat bij afname van de boskwaliteit en het bosoppervlak het Reigersbos niet meer geschikt zal zijn als leefgebied voor deze bijzondere soorten.

Wij menen dat woningbouw van een omvang zoals deze in het bestemmingsplan is toegelaten niet verenigbaar is met de wens tot behoud van deze vogelsoorten.

9. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven aanleiding om de goedkeuring te onthouden aan de woonbestemming van het Reigersbos. Voor het overige is het bestemmingsplan in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De bedenkingen worden voor het overige ongegrond geacht.

Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden, met uitzondering van het hiervoor aangeduide plandeel.

10. Beslissing

Wij besluiten:

het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I goed te keuren, met uitzondering van:
- het met rode omlijning aangegeven gebied op de plankaart;

reclamanten genoemd onder a tot en met kk, oo, rr en uu mee te delen, dat hun bedenkingen met betrekking tot het Reigersbos aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan dit plandeel;

de reclamanten voor het overige mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven aan het plan de goedkeuring te onthouden;

reclamant genoemd onder ll mee te delen, dat de bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten;

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.