

BESTEMMINGSPLAN

HOBREDERWEG 19, Middenbeemster 2022

BESTEMMINGSPLAN HOBREDERWEG 19, MIDDENBEEMSTER 2022

TOELICHTING

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding en doel.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	7
2.1 Beschrijving huidige situatie	7
2.2 Beschrijving van het initiatief.....	7
3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	10
3.1.3 Visie erfgoed en ruimte.....	11
3.1.4 Ladder voor Duurzame Stedelijke Ontwikkeling.....	13
3.1.5 Conclusie Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid.....	13
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020.....	14
3.2.3 Leidraad Provincie	17
3.3 Beleid Hoogheemraadschap	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Beemstermaat Structuurvisie van de gemeente Beemster'	19
3.4.2 Hoe de kwaliteit van De Beemster te bewaken?	19
3.4.3 De Tien Gouden regels.....	19
3.4.4 Beemster Omgevingsnota	20
3.5 Gezamenlijk beleid Provincie en Gemeente "Ruimtelijk beleidskader De Beemster & De Stelling van Amsterdam	22
3.5.1 De kernkwaliteiten van de Beemster.....	22
3.5.2 Kopergravure	22

3.5.3 Beleidsuitgangspunten	22
4. OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Bedrijven en milieuzonering	23
4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)	27
4.3 Ecologie en mer-beoordeling	28
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.5 Water	30
4.6 Bodem	31
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.8 Besluit Gevoelige bestemmingen	34
4.9 Externe veiligheid	35
4.10 Kabels en leidingen	35
4.11 Verkeer en parkeren	36
5. JURIDISCHE PLANOPZET	37
5.1 Het digitale bestemmingsplan	37
5.2 Toelichting op de regels	38
6. UITVOERBAARHEID	42
6.1 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
BIJLAGEN	44

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Het perceel Hobrederweg 19 te Middenbeemster is een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in 2012 beëindigd. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn nog aanwezig. De agrarische gronden zijn in gebruik bij een ander agrarisch bedrijf.

De huidige eigenaar wil de woning op het perceel gebruiken als burgerwoning en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruiken ten dienste de woning en ten dienste van zijn aan-huis-gebonden-bedrijf. De eigenaar heeft een kleinschalig (mini)kraanverhuurbedrijf. De werkzaamheden van het kraanverhuurbedrijf worden niet op het perceel uitgeoefend maar vinden uitsluitend op locatie plaats. De voormalige bedrijfsgebouwen worden deels gebruikt voor opslag en stalling ten behoeve van het kraanverhuurbedrijf.



Fig. 1: impressie van de voormalige bedrijfswoning (bron: google.com/maps)

Om het toekomstige gebruik te planologisch te regelen moet het bestemmingsplan worden herzien. Het huidige bouwvlak omvat ook een deel van de agrarische gronden. Om te voorkomen dat er agrarische bedrijfsgebouwen op deze agrarische gronden achter het perceel worden gebouwd, wordt het restant van het oorspronkelijke bouwvlak wegbestemd.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op het perceel Hobrederweg 19 te Middenbeemster en betreft nu nog agrarisch gebied met een voormalige bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. In omgeving liggen meerdere woningen of zijn voormalige agrarische bedrijfswoningen bestemd als burgerwoning. Het wijzigen van de bestemming van het perceel naar een woonfunctie met ondergeschikte en kleinschalige bedrijfsactiviteiten is passend in de omgeving. De wijziging draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied en aan het in standhouden van de oorspronkelijke bebouwing. De ligging van het plangebied is globaal weergegeven op onderstaande luchtfoto (figuur 2).

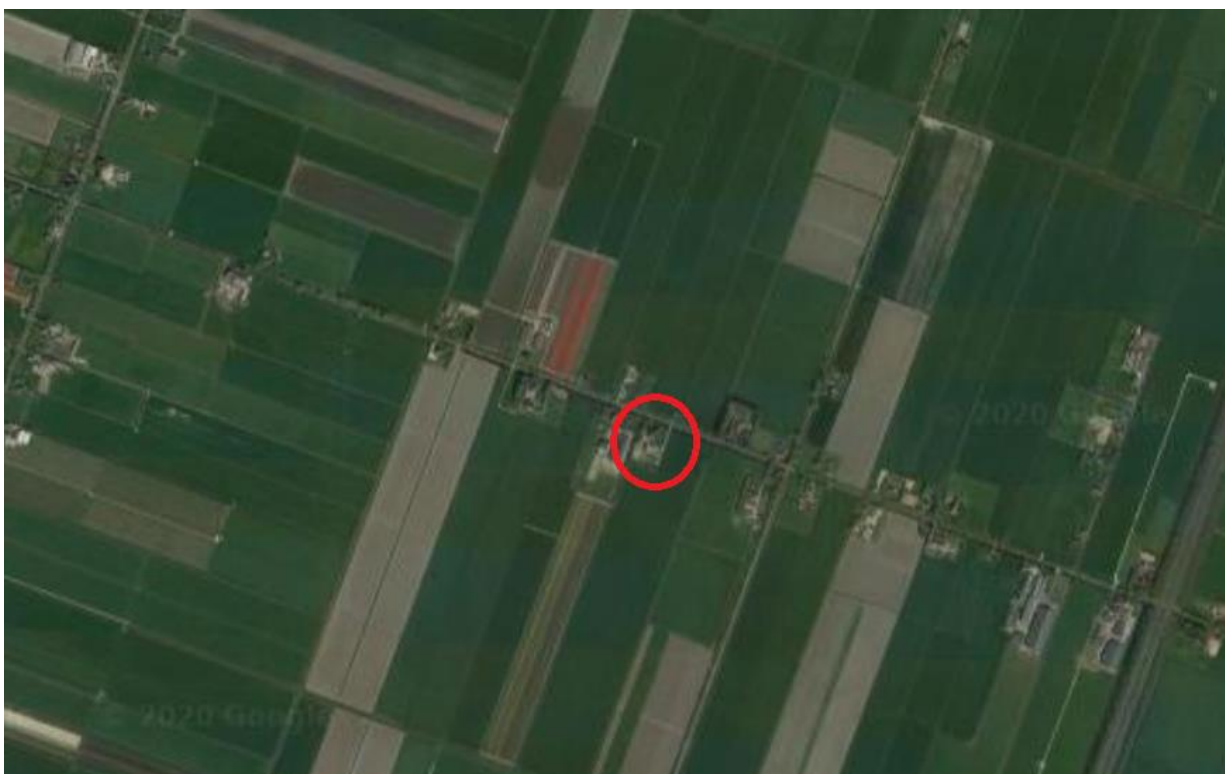


Fig. 2: ligging plangebied (bron: www.google.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende planologische regime betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', Partiële herziening 2021. De herziening is vastgesteld op 26 oktober 2021. Op grond van dit bestemmingsplan is voor het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' van toepassing. Daarnaast ligt over het plangebied de

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ter bescherming en het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De oorspronkelijke stolpboerderij heeft de nadere aanduiding 'karakteristiek'.

Het plangebied mag slechts ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden gebruikt. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding ingevoegd.



Fig. 3: uitsnede verbeelding vigerend bestemming (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. In deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven en wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is nader ingegaan op de bestemmingsplanprocedure en is een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geschetst. Hierbij is ingegaan op de economische als wel maatschappelijke uitvoerbaarheid. De resultaten van de ter inzagelegging en overleg komen hier ook aanbod.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Hobrederweg 19 in Middenbeemster en bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak. Op het perceel staan ook nog agrarische bedrijfsgebouwen die niet meer als zodanig worden gebruikt.

De voormalige agrarische bedrijfswoning, de stolpboerderij, verkeert in slechte bouwkundige staat en moet grondig gerenoveerd worden. Het bouwwerk is op dit moment niet geschikt om te bewonen. De eigenaar is voornemens de voormalige agrarische bedrijfswoning weer geschikt te maken voor bewoning.

2.2 Beschrijving van het initiatief

Nu er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats vinden op het perceel en het perceel wordt gebruikt als wonen met daaraan ondergeschikt stalling en opslag ten behoeve van het kleinschalig (mini)kraanverhuurbedrijf, kan de agrarische bestemming met haar bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beëindigd en worden omgezet in bestemming 'Wonen'.



Fig. 4: uitsnede vigerende verbeelding met bouwvlak en kadastrale grenzen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In figuur 4 is het huidige bouwvlak weergegeven op de vigerende verbeelding. De omvang van het huidige bestemmingsvlak wordt beperkt tot het kadastrale perceel, welke in eigendom is van de initiatiefnemer. Het huidige perceel bestaat

uit de deelpercelen 1763, 1805 en 1807. Het bouwvlak op het perceel wordt beperkt tot de bedrijfswoning. De overige bebouwing vallen onder erfbebouwing.

Het perceel met kadastraal nummer 1808 behoort niet meer tot het voormalige agrarische perceel Hobrederweg 19. Dit kadastrale perceel is wel in het bouwvlak van onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Het bouwvlak op dit deel van het plangebied moet worden wegbestemd, om te voorkomen dat hier bebouwing wordt opgericht. Dit kan alleen door het in onderhavig bestemmingsplan op te nemen.

Hoewel bedrijven die geen directe relatie hebben met de agrarische sector eigenlijk op een bedrijventerrein gevestigd moeten zijn, is deze kleinschalige bedrijfsactiviteit, ondergeschikt aan de woonfunctie, ruimtelijk inpasbaar in het buitengebied.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag en stalling ten dienste van de woonfunctie en het (mini)kraanverhuurbedrijf.

De voormalige agrarische bedrijfswoning verkeerd door achterstallig onderhoud bouwkundig in een dermate slechte staat dat deze moet worden gerenoveerd.



Fig. 5: luchtfoto van de erfsituatie met voormalige bedrijfsbebouwing (bron: bing maps)

De eigenaar woont op dit moment, gezien de bouwkundige staat van de voormalige agrarische bedrijfswoning in een van de agrarische bedrijfsgebouwen. Dit agrarisch bedrijfsgebouw is omgebouwd tot tijdelijke stalwoning.

Op grond van artikel 3 'Agrarisch' van de vigerende regels kan in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor het realiseren van een recreatie-eenheid of groepsaccommodatie in een van de bestaande bedrijfsgebouwen.

De eigenaar is voornemens om, als de oorspronkelijke stolpboerderij gerenoveerd is, de huidige stalwoning als recreatie-appartement te verhuren. Het toekomstig gebruik van dit voormalige bedrijfsgebouw wordt in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen met een aanduiding 'recreatie-eenheid' op de verbeelding.

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het planvoornemen op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) komen te vervallen. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. De NOVI komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoersplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft richting voor keuzes, inspireert, stelt kaders en zorgt voor een integrale aanpak van strategische opgaven in de fysieke leefomgeving. Vier prioriteiten staan centraal:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor, waarbij samengewerkt wordt met andere overheden en maatschappelijke organisaties. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk nodig is.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het rijk heeft de volgende inhoudelijke keuzes vastgelegd in de NOVI:

1. een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
2. de transitie van de energievoorziening, bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor de omgevingskwaliteit;
3. de transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
4. de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; hiermee stuurt het rijk op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
5. concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en behoud van de openheid van het landschap;
6. herindeling van het landelijk gebied in evenwicht met natuur en landschap. Werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten rekening houden met het Barro.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van

bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

In het Barro zijn voorlopig zes “projecten” beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en “vermindering van de bestuurlijke drukte”. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden; gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan lopen zij het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Ook traden een aantal eerder vastgestelde Barro-regels in werking, omdat deze regels samenhangen met de wetswijziging van de Wro, waarbij de eerste uiteraard van groot belang is voor onderhavig plan:

- **het erfgoed de Beemster**, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes werden ruimtelijk beschermd;

Het wijzigen van de bestemming en het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning heeft geen gevolgen voor het unieke karakter van het erfgoed De Beemster. De structuur van het erfgoed in de directe omgeving van het plangebied wordt door onderhavige wijziging niet gewijzigd of aangetast.

3.1.3 Visie erfgoed en ruimte

Enkele delen van de Visie erfgoed en ruimte zijn door de inwerkingtreding van de NOVI nog relevant.

De opgave is cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie. Zo werkt het Rijk aan een herkenbare leefomgeving met karakter. Verlies van identiteit en de herkenbaarheid van landschap en de gebouwde omgeving liggen op de loer en er is behoefte aan een herkenbare leefomgeving met karakter. Dit vraagt extra aandacht voor hoogwaardige gebiedsontwikkeling waarin landschappelijke kwaliteit en cultureel erfgoed, zoals historische wandelpaden en stads- en dorpsgezichten, beschermd worden en als inspiratiebron blijven dienen bij het vormgeven van de toekomstige leefomgeving. Deze opgave is te zien in het landelijk gebied en de gebouwde omgeving. Behoud, versterken en benutten van de bestaande kwaliteiten van (gebouwd) erfgoed en landschap wordt verbonden aan de groei en ontwikkeling van steden, dorpen en wijken.

De voor Nederland kenmerkende landschappen verliezen langzaamaan identiteit als gevolg van een gestage erosie van kenmerkende landschapselementen. Leegstand van agrarische gebouwen neemt naar verwachting sterk toe. Verrommeling en crimineel gebruik van leegstaande gebouwen tasten de leefbaarheid in landelijke gebieden aan.

Onder invloed van de groei van de economie en het transport neemt de 'verlooding' van het landschap sterk toe. Schaalvergroting en intensivering in de landbouwsector hebben het landelijke gebied al sterk veranderd.

Het Nederlandse gebouwde erfgoed staat er goed bij, maar bepaalde categorieën als kerken en agrarisch erfgoed zijn kwetsbaar door het (op termijn) verdwijnen of veranderen van hun bestaande functie. Onder invloed van verwachte veranderingen in de landbouw, de noodzakelijke aanpassingen om de effecten van de klimaatverandering op te vangen (klimaatadaptief en -bestendig en waterrobuust), de bodemdaling, de energie- en de verstedelijkingsopgave en de aanleg van wegen, zal de druk op landschap en cultureel erfgoed de komende decennia groot blijven. Bodemdaling vormt ook een bedreiging voor het cultureel en archeologisch erfgoed in de bodem.

Instrument	Uitwerking
Regels	Borging van de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam, Beemster, Nieuwe Hollandse Waterlinie en Limes in de Amvb infrastructuur en ruimte. Bescherming overige sites middels Monumentenwet als beschermd stads- of dorpsgezicht of als rijksmonument. Borging afspraken PKB 3 ^e Nota Waddenzee en ruimtelijke bescherming Waddenzee
Bestuurlijke afspraken	Periodieke actualisatie van managementplannen door de betrokken overheden i.s.m. het rijk Monitoring instandhouding

Financieel	Prioriteit werelderfgoed bij de inzet van rijksmiddelen voor instandhouding en restauratie. Ondersteuning koepel van werelderfgoedbeheerders Werelderfgoed.nl bij de omvorming tot een professioneel netwerk gericht op kennisuitwisseling en publieksbereik.
Kennis	Samenwerking RCE in vraagstukken rondom instandhouding werelderfgoederen en instandhouding werelderfgoederen.

3.1.4 Ladder voor Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

Ruimtelijke initiatieven dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Hierbij dient te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en zo ja, of hierbij sprake moet zijn van regionale afstemming van het project. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat slechts een voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een enkele burgerwoning, waarbij het overgrote gedeelte van het perceel wordt omgezet naar een woonbestemming (met tuin). Het gedeelte van het perceel dat is gekocht als voormalige agrarische bedrijfswoning met tuin wordt geheel omgezet naar een bestemming die wonen en tuin mogelijk maakt. Het bouwblok wordt geheel opgeheven. Dit is geen ontwikkeling die wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

Het plan is niet in strijd met de NOVI omdat het omzetten van agrarische bedrijvigheid naar wonen geen aspect is waar het Rijksbeleid op ziet. Wel is, ook in het kader van het Barro en de Visie erfgoed en ruimte, van belang dat het plangebied is gelegen binnen het UNESCO gebied De Beemster. Het rijksbeleid geeft aan dat voor UNESCO-gebieden specifiek beleid moet worden opgesteld door de provincie en de gemeente, om deze gebieden te beschermen en regels op te stellen voor ontwikkelingen in en rond deze gebieden. Verder is het plan niet in strijd met het beleidskader van de Stelling van Amsterdam, omdat bestaande bebouwing wordt herbestemd tot een andere functie. De bouw mogelijkheden nemen verder af, nu een deel van het agrarisch bouwblok wordt wegbestemd.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Holland is met name vervat in de Provinciale Structuurvisie en de Omgevingsvisie NH2020. De Structuurvisie geeft het beleidskader en de Verordening bevat bindende regels.

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid is vastgesteld op 19 november 2018. De Omgevingsvisie richt zich op de lange

termijnambities en – doelen, met het oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waarom en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

De omgevingsvisie zorgt voor ruimte en flexibiliteit bij het waarmaken van de ambities. Met de Omgevingsvisie denkt de provincie de juiste koers te hebben uitgezet om ook in 2050 een economisch concurrerende en leefbare provincie Noord-Holland te zijn en te blijven.

Noord-Holland beschikt over een unieke en rijke variatie aan (open) landschappen, ruimtelijk structuren, aardkundige en archeologische waarden, cultuurhistorie en gebouwd (wereld)erfgoed. De provincie onderscheidt zich door haar openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Deze karakteristieken reflecteren de rijke ontstaansgeschiedenis en maken het aantrekkelijk voor mensen hier te wonen, voor bedrijven om zich hier te vestigen en voor recreanten en toeristen om hier te verblijven.

Voor de leefomgevingskwaliteit is het essentieel deze waarden en karakteristieken van landschap en cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig adequaat te herstellen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. En het gaat er om ontwikkelingen en transitie te benutten om een goede landschapskwaliteit in stand te houden en zo nodig te creëren.

Het plangebied ligt in het erfgoed De Beemster. Het wijzigen van het gebruik – en de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning heeft geen negatieve gevolgen voor de leefomgevingskwaliteit. Het renoveren, bewonen en hergebruiken van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen versterkt de landschappelijke waarden en de karakteristieke waarde van het landschap.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten vinden het wenselijk om, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet en ter uitvoering van de Omgevingsvisie NH2020, samenhangende, overzichtelijke en gebruiksvriendelijke regels te stellen over de fysieke leefomgeving. Bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen aan deze regels te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de Omgevingsverordening NH2020. De Omgevingsverordening bevat regels, waaraan een ontwikkeling dient te voldoen.

Een nieuwe ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de ambities en ontwikkelingsprincipes van de toepasselijke provinciale structuren en moet rekening houden met de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de omgeving.

Voor onderhavig bestemmingsplan is artikel 6.5 en artikel 6.9 van belang.

Artikel 6.5 Voormalige agrarische bouwpercelen

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Landelijk Gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in de mogelijkheden dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:
 - de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf volledig zijn beëindigd;
 - de nieuwe ontwikkelingen op het voormalige agrarisch perceel de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;
 - er geen buitenopslag plaatsvindt;
 - de nieuwe ontwikkeling geen verkeersaantrekkende werking en/of verkeersoverlast tot gevolg heeft;
 - benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd;
 - in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
 - in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van genoemde functies.

Artikel 6.5 ziet op functiewijzigingen op een voormalig agrarisch bouwperceel, dus na bedrijfsbeëindiging. Er wordt voorzien in een aantal specifieke functies die zich kunnen vestigen in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Artikel 6.9 MRA Landelijk gebied

Het perceel Hobrederweg 19 ligt in het werkingsgebied MetropoolRegio Amsterdam (MRA) Landelijk Gebied.

Dit artikel richt zich op het onder voorwaarden toestaan van woningbouw in het werkingsgebied MRA Landelijk gebied. Kleinschalige woningbouwontwikkeling op locaties waar nog geen bouwperceel is, is daarbij uitgesloten. Wel is bij beëindiging van agrarische bedrijven of bij beëindiging van stedelijke functies het mogelijk om kleinschalige woningbouw toe te staan in de vorm van maximaal 2 woningen als vervolgfunctie bij bijvoorbeeld voormalige agrarische bouwpercelen (VAB's). De regeling geldt ook voor transformatie van stedelijke functies met bebouwing, zoals een bedrijf, een horecafunctie of een maatschappelijke functie, naar wonen.

Hierbij is van belang dat de bedrijfslocatie wordt opgeheven en hiervoor een woonbestemming wordt toegevoegd. De voortuin zal voldoen aan de normen dat deze aansluiten bij de erven en de structuur van het gebied. Voorts worden de bestaande bouwmogelijkheden sterk teruggebracht, wat de openheid van het landschap ten goede komt.

Concluderend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.5.

Toetsing aan artikel 6.9:

Zoals reeds aangegeven zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van de bestemming en op het opheffen van het (agrarische) bouwblok. De agrarische bouwmogelijkheden binnen dit bouwblok worden ook ontnomen aan het perceel. Als compensatie worden de bedrijfswoning en de voormalige bedrijfsgebouwen omgezet naar een bestemming 'Wonen'. Het betreft een particulier initiatief en is het niet relevant of er vraag is naar dergelijke ontwikkelingen.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op een passende invulling van het voormalig agrarisch bedrijf. De transformatie van het voormalig agrarisch bedrijf naar een woonfunctie met daaraan ondergeschikt een aan-huis-gebonden-bedrijf in de vorm van kleinschalig (mini)kraanverhuurbedrijf. Het toekennen van een nieuwe functie aan het bouwperceel draagt bij aan de leefbaarheid van het platteland. De ondergeschikte bedrijfsfunctie gaat niet ten koste van de kernkwaliteiten van de landschapstypen, aardkundige waarden en/of historische structuurlijnen van het gebied. Het toekennen van de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de woonfunctie met als nevenactiviteit het kleinschalige (mini)kraanverhuurbedrijf heeft geen negatieve effecten op de openheid van het landschap en de objecten die cultuurhistorisch waardevol zijn.

Het voorgenomen initiatief voldoet daarmee aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Gemeenten dienen in hun ruimtelijke plannen regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden.

Het plangebied ligt in De Beemster. De Beemster is aangewezen als werelderfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Werelderfgoed Beemster kenmerkt zich door:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij. De Beemster bestaat uit:
 - het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 - de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - bebouwing langs de wegen;
 - de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster.
2. Grote openheid;
3. Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

In artikel 6.49 wordt aangegeven dat bij een ruimtelijk plan de kernkwaliteiten van deze erfgoederen dienen te worden behouden of versterkt.

Onderhavige ontwikkeling m.b.t. het omzetten van de agrarische bestemming naar een bestemming 'Wonen' met ondergeschikte bedrijfsactiviteit brengt geen aantasting van de openheid van De Beemster teweeg, sterker nog, de bebouwingsmogelijkheden zullen significant afnemen. Ook heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor zichtlijnen naar en contactmogelijkheden met het open landschap. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige kernkwaliteiten en dat de universele waarden behouden blijven.

3.2.3 Leidraad Provincie

In de leidraad van de Provincie is beleid ontwikkeld, waarbij de nadruk is gelegd op ontwikkeling volgens de kwaliteiten van de verschillende landschapstypen binnen de provincie. Voor de Beemster speelt vooral het zicht op het open landschap. De landschappen die nog open zijn, dienen zo open mogelijk te worden behouden. Het huidige agrarische bouwblok kan vrijwel helemaal worden bebouwd, in die zin dat ter plaatse geen sprake meer is van openheid op het perceel. In onderhavig bestemmingsplan waarbij het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) worden de bouwmogelijkheden sterk terug gebracht, wat de openheid van het landschap zal waarborgen. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' worden beperkt tot de bestaande bebouwde oppervlakte.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan raakt geen provinciale belangen wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past binnen het provinciaal beleid. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Beleid Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is beheerder van het water, de bermen, wegen en bomen langs de wegenstructuur. Het water wijzigt niet, evenals de wegenstructuur. Door het herzien van het bestemmingsplan wijzigt ook de ontsluiting op de weg niet. Via de Digitale watertoets heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat er geen waterbelang is.

Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan-en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). De verharding neemt door onderhavig initiatief niet toe, ten opzichte van de verharding die reeds is toegestaan. Om deze reden is geen compensatie van waterberging nodig.

Watertoets

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is geïnformeerd over onderhavig bestemmingsplan 'Hobrederweg 19, Middenbeemster 2022' via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Voorts heeft het Hoogheemraadschap het volgende aangegeven. In het plangebied is geen gemeentelijke riolering aanwezig. Mocht er een nieuwe woning komen, dat iedere woning een aparte voorziening moet hebben voor het

afhandelen van het afvalwater. Voor deze lozing wordt een IBA I (= 6m³ septic tank) als minimale zuiveringstechniek beschouwd. Deze zuiveringstechniek voldoet aan het beleid van het hoogheemraadschap ten aanzien van nieuwe lozingen van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewater in niet-kwetsbaar gebied. In een 6m³ septic tank wordt al het afvalwater (toiletwater én was-, spoel- en douchewater) behandeld voordat er op het oppervlaktewater wordt geloosd. De septic tank dient, zo vaak als voor de goede werking noodzakelijk is, te worden geleegd. De hierbij vrijkomende afvalstoffen mogen niet op het oppervlaktewater worden geloosd.

Hemelwater en drainagewater dienen buiten de zuiveringstechnische voorzieningen om te worden geleid. Deze waterstromen kunnen rechtstreeks op de sloot (blijven) worden geloosd. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Beemstermaat Structuurvisie van de gemeente Beemster'

De structuurvisie Beemstermaat is een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de gemeente Beemster. Deze visie vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. Het is een richtinggevend document dat voor de gemeenteraad, overheidsinstanties, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk maakt welk ruimtelijk beleid de gemeente Beemster nastreeft, ook voor de langere termijn. Tegelijkertijd met de structuurvisie, heeft het gemeentebestuur de Omgevingsnota vastgesteld, zodat de visie en kaders zijn gekoppeld. De omgevingsnota geeft sturing aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor objecten zelf en deze objecten in haar omgeving.

3.4.2 Hoe de kwaliteit van De Beemster te bewaken?

De essentie van de werkwijze van de gemeente is om, vanuit een goed begrip van de identiteit en principes van het ontwerp en de ontwikkeling van De Beemster, samen met belanghebbenden passende oplossingen uit te werken voor ruimtelijke opgaven. Hiertoe zijn een set van uitgangspunten, de Gouden Regels, ontwikkeld.

3.4.3 De Tien Gouden regels

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerp-opgave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.

2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd. H
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
7. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
8. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
9. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
10. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

3.4.4 Beemster Omgevingsnota

De Omgevingsnota is op maat gemaakt voor het bijzondere karakter van de droogmakerij die werelderfgoed is en geeft drie schaalniveaus van bijzondere betekenis:

- macro = De Beemster als geheel;
- meso = de structuur van De Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel, met wegen en water en gebouwde structuren als kernen en reeksen bebouwing;
- micro = erfniveau (boerderijerf, tuinderserf, buitenplaatserf, ringdijkerf) en 'binnengebieden' in de kernen.

Deze schaalniveaus zijn onderling sterk op elkaar betrokken en lopen van groot naar klein. Daarom is het zaak bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen steeds vanuit het geheel (de hele Beemster) naar de details (een ingreep op een erf of in een kern) te kijken. De consequentie hiervan is dat in de beoordeling van ruimtelijke ingrepen het accent verschuift van het object als zodanig naar het object in zijn omgeving.

Bovendien wordt in de Omgevingsnota onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het werelderfgoed-karakter van de polder, en gebieden en objecten die daarvoor van minder betekenis zijn.

Regiekaart

Zoals aangegeven worden er in de Omgevingsnota drie regieniveaus onderscheiden:

- **Beschermend:** bij veranderingen en ontwikkelingen aan of nabij aangewezen monumenten of in het beschermde gezicht, is de regie gericht op het beschermen van die waarde. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze de te beschermen waarden ondersteunen. Bij beschermende regie is vaak –maar niet altijd –sprake van bescherming via de Monumentenwet.
- **Bijzonder:** bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters' zijn, is de regie gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.
- **Licht:** bij veranderingen of ontwikkelingen in de binnengebieden is de regie gericht op het voorkomen van ingrepen die ernstig afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit. In deze woon-en werkgebieden is de vrijheid voor burgers en ondernemers groter.

Omdat de meerderheid van de inwoners van de gemeente in deze binnengebieden woont, betekent deze indeling voor de meerderheid van de bevolking meer vrijheid dan de huidige welstandsnota biedt.

Onderhavige ontwikkeling ligt in lijn met de 10 gouden regels, en is passend binnen de structuurvisie en omgevingsnota.

3.5 Gezamenlijk beleid Provincie en Gemeente “Ruimtelijk beleidskader De Beemster & De Stelling van Amsterdam

3.5.1 De kernkwaliteiten van de Beemster

De Beemster kenmerkt zich door lange lijnen (in gridvorm) waardoor ruimte is voor lange kavels en de kopergravure (zie 3.5.2) Deze gridvorm is ontstaan door de wijze van droogleggen van dit land.

De kavels langs de Hobrederweg sluiten aan bij de Beemstermaat, waarvoor het Ruimtelijke kwaliteitskader Beemster Erven is vastgesteld. Deze erven vormen visueel een eenheid met de structuur van de weg zelf. Het is van groot belang om deze eenheid niet te doorbreken. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze eenheid niet doorbroken.

3.5.2 Kopergravure

De cultuurhistorische oorsprong, de structuurwaarden van de Kopergravure, is nog grotendeels bewaard en gaaf gebleven. Deze kopergravure wordt door de gemeente als uitgangspunt gehanteerd voor de bescherming en ontwikkeling van De Beemster.

3.5.3 Beleidsuitgangspunten

Voor De Beemster zijn beleidsplannen ontwikkeld die als uitgangspunt dienen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Bij de beleidsuitgangspunten voor de Beemster is de Beemster grid van groot belang, zoals reeds genoemd bij de Kopergravure en de Beemster erven, die ook al zijn genoemd. Dit zijn de erven die een eenheid zijn gaan vormen met de lange gerekte beplante wegen. Voor de ruimtelijke kwaliteit is de Beemstermaat van groot belang. Samen met onderhavig beleidsstuk dient per ontwikkeling, groot of klein, te worden onderbouwd wat de invloed hiervan is op de polder en hoe hiermee is omgegaan.

Van belang is, dat sprake is van een reeds bestaande bouwmassa, waarvan het gebruik wijzigt van agrarisch bedrijf naar een woonfunctie. Door de wijze van bestemmen, waarbij de bestaande openheid van het perceel wordt gewaarborgd, is het plan passen binnen De Beemster.

4. OMGEVINGSASPECTEN

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit. Voor de initiatieven die meegenomen zijn in het ontwerp zijn de gebiedsaspecten onderzocht, voor zover relevant. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevings- en milieuaspecten.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

Regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste

gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Onderhavig initiatief wijzigt de afstand tussen de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Hobrederweg 19 en het bestaande bedrijfsgebouw op het naastgelegen perceel. Daarnaast wordt het gebruik van het perceel gewijzigd. Op het naastgelegen perceel Hobrederweg 18 is een paardenhouderij gevestigd. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Ingevolge de VNG-brochure geldt bij een paardenhouderij een richtafstand van 50m in rustig buitengebied.

In de bestaande situatie bedraagt de afstand tussen de stolp op het perceel Hobrederweg 19 en het bouwvlak op het perceel Hobrederweg 18, 25 meter. De afstand tussen het dichtstbij staande bedrijfsgebouw waar paarden worden gehuisvest bedraagt 38 meter. Hieruit blijkt dat niet aan de minimale afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object van 50 meter kan worden voldaan.

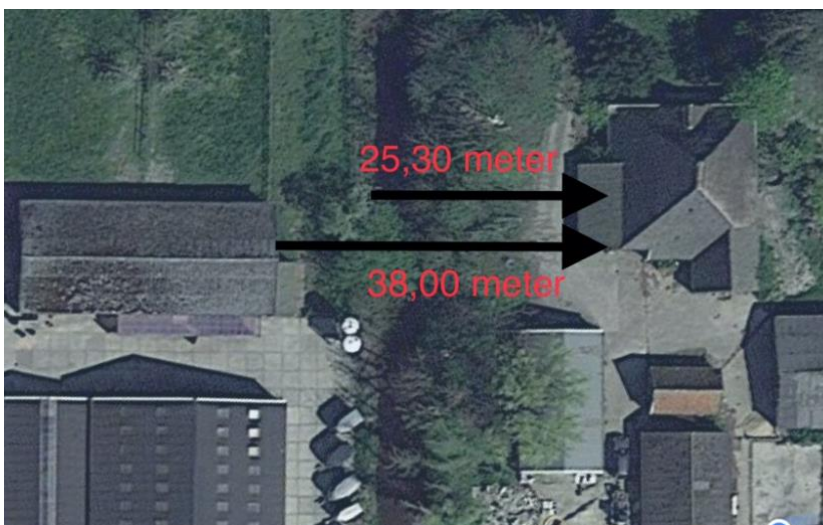


Fig. 6: afstanden ten opzichte van de stolp op het perceel Hobrederweg 19 (bron: google maps)

Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, moet de afstand tussen een dierenverblijf en een woning van derden in het buitengebied 50m bedragen. Dit geldt zowel voor een agrarische bedrijfswoning als voor een burgerwoning. Op het perceel Hobrederweg 19 was tot 2012 een agrarisch bedrijf, een melkrundveebedrijf gevestigd. Op het naastgelegen perceel Hobrederweg 18 is een manege gevestigd.

Uit het principebesluit van het college van de voormalige gemeente Beemster d.d. 31 maart 2017, kenmerk 1348517, blijkt dat er geen problemen werden voorzien om de bestemming 'Agrarisch' die van toepassing was voor het perceel Hobrederweg 19 te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Uit de toets aan het Activiteitenbesluit, die de voormalige gemeente heeft uitgevoerd ten behoeve van de beoordeling van het principeverzoek is naar voren gekomen dat alle feitelijke afstanden korter zijn dan de richtafstand van 50m. Zo staat de gevel aan de westzijde van de boerderij op het perceel Hobrederweg 19 op een afstand van ongeveer 23m van het bouwvlak van het perceel Hobrederweg 18. Deze gevel staat 34 m van het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw en 38m van het grootste bedrijfsgebouw op Hobrederweg 18.

In het principebesluit staat aangegeven dat genoemde gebouwen geen dierenverblijven zijn. De richtafstand van 50m die in de VNG-brochure wordt genoemd heeft betrekking op de afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object. Hiervan mag gemotiveerd van worden afgeweken. Het principebesluit vermeldt ook dat de dierenverblijven op Hobrederweg 18 zich op meer dan 50m bevinden. Gelet hierop is, gelijk aan de situatie toen het nog een agrarische bedrijfswoning in gebruik was, particuliere bewoning van Hobrederweg 19 te verantwoorden.

De feitelijke situering van de bebouwing is niet gewijzigd, echter het gebruik van een van de bedrijfsgebouwen op Hobrederweg 18 is sinds het gebruik van het perceel Hobrederweg 19 als burgerwoning wel gewijzigd. Een van de bedrijfsgebouwen is ingericht als dierenverblijf binnen de richtafstand van 50m.

Hoewel het inrichten als dierenverblijf binnen de richtafstand geen significante negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat op Hobrederweg 19 is met het realiseren van de dierenverblijven niet conform het Activiteitenbesluit gehandeld.

Door het accepteren van de melding op grond van het Activiteitenbesluit en door daaraan geen voorwaarden op te nemen dat binnen de afstand van 50m van de woning op Hobrederweg 19 geen dierenverblijf mocht worden opgericht is de huidige situatie ontstaan. Dit is daarmee een feit. De bewoners van Hobrederweg

19 ervaren overigens geen enkele hinder van de aanwezigheid en zijn zeer content met het huidige woon – en leefklimaat.

Door gebruik te maken van het Stand stil principe zoals opgenomen in artikel 4, lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderij kan de bestemming van het perceel Hobrederweg 19 gewijzigd naar 'Wonen'.

Artikel 4, lid 3 Wvg luidt als volgt:

1. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:
 - a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
 - b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. In afwijking van het eerste lid wordt de afstand of de geuremissiefactor voor pelsdieren vastgesteld bij ministeriële regeling.
3. Indien de afstand, bedoeld in het eerste of tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van die leden, niet geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste of tweede lid bedoelde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

Nu de dierenverblijven zijn gerealiseerd en de voormalige agrarische bedrijfswoning sinds 2012 als reguliere woning wordt gebruikt, er totaal geen overlast wordt ervaren staat dit een wijziging van de bestemming van het perceel Hobrederweg 19 niet in de weg. Omgekeerd heeft de aanwezigheid van een geurgevoelig object, de voormalige bedrijfswoning op Hobrederweg 19, binnen de geurcontour van 50m niet in de weg gestaan om de dierenverblijven te realiseren.

Zowel milieutechnisch als op basis van een goed woon- en leefklimaat voor Hobrederweg 19 is er sprake van een feitelijke situatie die als goed wordt ervaren en ook geen beperkingen oplevert voor beide percelen.

Op grond van dit vast gegeven kan gezegd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect bedrijfshinder uitvoerbaar.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaaai)

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt met een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. De 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan een in de wet bepaalde norm. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Wel dient er sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Toetsing

Er is sprake van het transformeren van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ingevolge het gestelde in artikel 76 e.v. van de Wet geluidhinder is ook geen onderzoek vereist voor bestaande situaties, waarbij ofwel de woning dan wel de weg als bestaand kan worden beschouwd. Ook om deze reden is geen akoestisch onderzoek nodig. De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen een bedrijfswoning of een burgerwoning. Voor de Wet geluidhinder is sprake van een bestaande woning. Daarnaast is de Hobrederweg een gebiedsontsluitingsweg met relatief weinig verkeersbewegingen.

Overigens is desondanks wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij is uitgegaan van een locatie van een nieuwe woning die 10m dichterbij de Hobrederweg lag. Uit deze berekening is gebleken dat in die nieuwe situatie de geluidsbelasting minder was dan de voorkeurswaarde van 48dB.

Conclusie

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.3 Ecologie en mer-beoordeling

Op grond van de mer-wetgeving moet worden beoordeeld of sprake is van een plicht tot een vormvrije mer-beoordeling. Hiervan is sprake als het project valt onder de C of D van de lijst uit het Besluit Mer. De genoemde projecten uit deze lijsten zijn grootschalige woningbouwprojecten. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van het gebruik van een bestaand voormalig agrarisch perceel en geeft geen aanleiding voor het opstellen van een vormvrije mer-beoordeling.

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de bebouwde kom vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in bebouwd gebied wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient getoetst te worden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Bij soortenbescherming van planten en dieren moet aandacht worden besteed aan de in het wild voorkomende vogels onder de vogelrichtlijn en de dier- en plantensoorten onder de habitatrichtlijn. Dier- en plantensoorten die in de bijlage van de wet genoemd worden vallen ook onder de beschermde soorten, op deze lijst mogen provincies een 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS), Natura 2000-gebieden, natuureservaten en andere in bestemmingsplannen aangeduide natuurgebieden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in, of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied en valt niet binnen het NNN (voorheen EHS). Negatieve effecten van de voorgenomen planontwikkeling op deze gebieden zijn uitgesloten. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van ruim 3km. Een nadere

toetsing in het kader van het onderdeel gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming of NNN is niet aan de orde.

Soortbescherming

Geconcludeerd wordt dat op grond van de ligging, de afwezigheid van kritische biotopen en het ontbreken van watergangen of –partijen in of het plangebied de aanwezigheid van de volgende soortgroepen op voorhand kan worden uitgesloten: amfibieën, reptielen, insecten (dagvlinders, libellen en kevers) en andere ongewervelden, vissen en zoogdieren anders dan vleermuizen.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van het gebruik van het bestaande voormalige agrarisch perceel naar een woonfunctie.

De bestaande bedrijfswoning is bouwkundig gezien in zeer slechte staat en wordt gerenoveerd. Bij de renovatie van de stolpboerderij zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Daarnaast wordt bij de werkzaamheden gekeken of beschermde dieren en/of vogels aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

In de Beleidsnota Archeologie in de gemeente Beemster uit 2003 is voor het 'overig grondgebied', waaronder ook het perceel Hobrederweg 19 valt, een archeologieregime opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' rust op het perceel Hobrederweg 19 een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De archeologische dubbelbestemming is echter niet langer nodig op het perceel en komt met het op- en vaststellen van onderhavig bestemmingsplan te vervallen.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van het gebruik van het bestaande voormalige agrarische bedrijfsp perceel. Voor het wijzigen van het gebruik van het perceel zijn geen bodemingrepen nodig. Ook om die reden is geen archeologisch onderzoek nodig. Voor het verplaatsen van het bouwvlak en de herbouw van de stolp op het perceel zijn wel bodemingrepen nodig, maar de oppervlakte van deze bodemingreep is zodanig dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Vanwege de geringe trefkans op archeologische vondsten heeft de gemeenteraad van Beemster bij besluit van 26 juni 2008 het archeologieregime voor het 'overig

grondgebied' laten vervallen. Voor het perceel Hobrederweg 19 is dus geen archeologieregime met verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van toepassing. De archeologische dubbelbestemming is niet langer nodig op het perceel.

De Beemster heeft de status werelderfgoed. De cultuurhistorische waarden zijn hierin verankerd. De status en vooral ook de te behouden cultuurhistorische kernwaarden van de polder zijn de basis van het gemeentelijke ruimtelijke beleid nu en in de toekomst. Er moet plaats blijven voor groei, voor nieuwe ontwikkelingen maar wel met behoud en respect voor de kernwaarden.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het wijzigen – en juridisch vastleggen van het gebruik van het perceel als woonperceel met als nevenactiviteit een kleinschalig kraanverhuurbedrijf. Op grond van het vigerende – en het onderhavige bestemmingsplan heeft de stopboerderij een nadere aanduiding 'Karakteristiek'. De stolpboerderij wordt gerenoveerd. De overige bebouwing blijft intact en wordt gebruikt voor opslag en stalling ten dienste van het kleinschalig (mini)kraanverhuurbedrijf.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.5 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Toetsing

De waterbeheerder in het plangebied en in de directe omgeving hiervan is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 10 februari 2020 is de digitale watertoets aangevraagd en uitgevoerd. Hieruit blijkt dat onderhavig bestemmingsplan geen of geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor

kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd. Het advies naar aanleiding van de watertoets is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te wijzigen naar een woonfunctie met een ondergeschikt kleinschalig kraanverhuurbedrijf. De bestaande stolp wordt gerenoveerd.

De bestaande bebouwde oppervlakte neemt op grond van onderhavig bestemmingsplan niet toe. Op het perceel is veel verharding in de vorm van beton en stelconplaten en een voormalige gierkelder aanwezig. In de toekomst zal de gierkelder een deel van deze verharding waarschijnlijk worden verwijderd, waardoor het verhard oppervlak op het perceel zal afnemen.

Aanvulling op de watertoets

In het plangebied is geen gemeentelijke riolering aanwezig. De woning is aangesloten op de bestaande IBA. Voor deze lozing wordt een IBA I (=6m³ septic tank) als minimale zuiveringstechniek beschouwd. Deze zuiveringstechniek voldoet aan het beleid van het hoogheemraadschap ten aanzien van nieuwe lozingen van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewater in niet-kwetsbaar gebied. In een 6m³ septic tank wordt al het afvalwater (toiletwater én was-, spoel- en douchewater) behandeld voordat er water op het oppervlaktewater wordt geloosd. De septic tank dient, zo vaak als voor de goede werking noodzakelijk is, te worden geleegd. De hierbij vrijkomende afvalstoffen mogen niet op het oppervlakteater worden geloosd.

Hemelwater en drainagewater dienen buiten de zuiveringstechnische voorzieningen om te worden geleid. Deze waterstromen kunnen rechtstreeks op de sloot (blijven) worden geloosd. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.6 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

Situatie in het plangebied

Hoewel er ten behoeve van de voorgenomen wijziging van de bestemming geen of nauwelijks bodemingrepen nodig zijn is toch een bodemonderzoek uitgevoerd om vast te leggen dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In het bodemonderzoek worden de volgende doelen vastgelegd:

- de milieu hygiënische situatie op de locatie (grond en grondwater);
- de indicatieve verwerkingsmogelijkheden van de grond;
- de in acht te nemen veiligheidsklasse conform de CROW 400 tijdens de uitvoering van eventueel uit te voeren werkzaamheden in de bodem.

Met bovenstaande doelstellingen wordt nagegaan of er belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden.

Het perceel ligt aan de Hobrederweg 19 te Middenbeemster en heeft een totale oppervlakte van 8.115m². Het perceel is deels verhard met betonplaten en elementen en deels onverhard. Op het perceel zijn enkele stallen en een gierkelder aanwezig.



Fig. 7: de oude veestalling met op de voorgrond de gierkelder (bron: bodemonderzoek)

Uit het verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

grond

- de onderzochte grond is ten hoogste licht verontreinigd met zware metalen en/of minerale olie;
- organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) zijn niet verhoogd aangetoond.

Grondwater

- in het grondwater is ten hoogste een lichte verontreiniging met barium aangetoond, vermoedelijk van natuurlijke oorsprong.

Veiligheid

- op onderhavige onderzoek locatie vallen eventueel uit te voeren werkzaamheden, in of met de bodem conform de CROW 400, onder het regime Basishygiëne.

eindconclusie

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ervan uit milieu hygiënisch oogpunt (grond en grondwater) geen beperkingen zijn voor de voorgenomen wijziging van de bestemming. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden.

De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder ook een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt.

Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar een bestemming 'Wonen' valt binnen de NIBM tool omdat er slechts sprake is van het wijzigen van het gebruik van het perceel met bestaande bebouwing. De woning en het gebruik van het perceel als kleinschalig verhuurbedrijf, genereert minder verkeersbewegingen ten opzichte van het oorspronkelijke gebruik van het perceel als agrarisch bedrijf.

Projecten of ruimtelijke plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vorm geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen

vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op wijzigen van het perceel met de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' en is het Besluit niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

inrichtingen

Onderhavig bestemmingsplan moet op basis van het BEVI en het Besluit externe veiligheid transportroutes vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het BEVI vallen.

transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is op 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking getreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De A-7 ligt op een afstand van 1.3km. Nader onderzoek is niet nodig.

buisleidingen

In het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet worden beoordeeld of het perceel in de invloedssfeer ligt van een buisleiding. De dichtstbij gelegen aardgastransportleiding ligt op een afstand van ca. 1km. Onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor het plangebied of die een planologische bescherming vereisen.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren**Parkeren**

Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig voor meerdere auto's. Ook bezoek kan de auto ruim op het perceel parkeren.

Ontsluiting

Het perceel is bereikbaar via de oorspronkelijke inrit vanaf de Hobrederweg. De Hobrederweg is een perceel ontsluitingsweg met voldoende breedte om de bestaande verkeersbewegingen te verwerken. De voorgenomen wijziging heeft ten opzichte van het voormalige agrarische gebruik een afname van de verkeersbewegingen tot gevolg.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging mogelijk voor de realisatie van drie woningen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de juridische aspecten van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1 Het digitale bestemmingsplan

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008, en de RO-standaarden, op 1 juli 2013, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de genoemde wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Inhoud bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, parkeervoorzieningen, bermen en voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo. In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld.

n Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is gebruikt van de standaardregels uit de SVBP 2012. In dit artikel worden uitsluitend begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Enkelbestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende enkelbestemmingen:

Artikel 3 Agrarisch

De reële en volwaardige agrarische bedrijven inclusief vollegrondstuinbouw-bedrijven vallen binnen deze bestemming.

Voor een aantal activiteiten zijn met een afwijkingsbevoegdheid regelingen opgenomen:

1. verdelingsactiviteiten van meer dan 750m² tot een maximum van 1.300m² van het bedrijfsoppervlak;
2. m vanaf de gevellijn mag kleinschalig kamperen plaats vinden met een maximum van 20 standplaatsen of een kampeerterrein van maximaal 5.500 m². Dit mag alleen binnen het bouwvlak plaats vinden. Eventueel mag tot maximaal 1.500 m² kampeerterrein buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
3. bed and breakfast in een bijbehorend bouwwerk(en) van maximaal 70 m². Het bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 18m vanaf de gevellijn gelegen zijn;
4. een recreatie-eenheid tot maximaal 200m³ binnen 18m vanaf de gevellijn gelegen;
5. een recreatiewoning van 75 m² en 120 m³ is mogelijk;
6. binnen 18 meter vanaf de gevellijn mogen verbrede landbouwactiviteiten plaatsvinden zoals beschreven in artikel 3.17;
7. 7het huisvesten van tijdelijke seizoenarbeiders in een gebouw tot een maximum van 200 m².

De regelingen ten behoeve van de uitvoering van ervenstudie zijn van toepassing. Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 4 Tuin

De gronden gelegen in het voorerfgebied van het hoofdgebouw zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen, in verband met de kwaliteit van het straat- en bebouwingsbeeld, geen gebouwen worden gebouwd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend erkers aan het hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Water

Dit artikel beschermt de belangen van het water. Er zijn ook bouwmaten opgenomen voor noodzakelijke kunstwerken zoals bruggen en duikers. In principe mogen bestaande kunstwerken alleen op dezelfde locatie worden herbouwd. Op verzoek kan in afwijking van het voorgaande een kunstwerk op een andere locatie worden gebouwd. Hierbij moet het bestaande kunstwerk verwijderd worden.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor de

maatvoering van de gebouwen en bouwwerken is aangesloten bij de regels zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, Partiële herziening 2021' gelden.

Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw welke nu is verbouwd tot stalwoning wordt na de renovatie van de stolpboerderij als recreatiewoning ingericht. Op de verbeelding krijgt dit gebouw een nadere aanduiding 'specifieke vorm van Wonen – recreatiewoning'.

Voor een aantal afwijkende gebruiken, zoals kleinschalig kamperen, Bed & Breakfast in een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Dubbelbestemming

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

De waarde van het Beemster cultuurlandschap wordt met dit artikel gewaarborgd. Hiervoor zijn twee mechanieken opgenomen:

1. Algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden;
2. Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende algemene regels:

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Dit is de standaardbepaling zoals die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 8 Algemene bouwregels

Bouwen mag er niet toe leiden dat op het aangrenzende terrein of bouwperceel een situatie ontstaat die niet meer met de daar geldende regels overeenstemt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Met deze regels is het verboden de in het plan opgenomen gronden en gebouwen te gebruiken voor doeleinden waarin het plan niet voorziet. Als strijdig gebruik is in ieder geval genoemd: het gebruik als seksinrichting.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van een aantal activiteiten zoals de bouw van utilitaire bouwwerken en het met niet meer dan 10% afwijken van voorgeschreven maten kunnen burgemeester en wethouders op basis van de bepaling ontheffing verlenen. Onder deze algemene ontheffingsregels is regeling opgenomen voor vervangende bouw. De vervangende (bedrijfs)woning mag een stolp zijn.

De inhoud van een vervangende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij de inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt. De inhoud van een vervangende stolp mag niet minder dan 225m² (15m x 15m) en niet meer dan 400m² bedragen.

Het bevoegd gezag kan ook een omgevingsvergunning verlenen voor het huisvesten van één extra huishouden in de vorm van 'ondergeschikt wonen'.

Artikel 11 Algemene regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Activiteiten zoals het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden zijn niet zondermeer mogelijk. Evenals het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het aanbrengen van nieuwe beplanting. Behoudens normale onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis is voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in dit artikel is een toetsingscriterium verbonden. Dit criterium bestaat uit een onderzoek naar de gevolgen van de aanvraag voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij. Deze waarden mogen niet onherstelbaar worden aangetast. In de beoordeling maakt het bevoegd gezag gebruik van de mogelijkheid om advies in te winnen bij een aan te wijzen deskundige

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn standaardbepalingen die dwingend zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Dit geldt eveneens voor de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding.

Planschade

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de initiatiefnemer gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst ondertekend.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt gedragen door de initiatiefnemer. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Initiatiefnemer heeft zijn voornemen om de bestemming van het perceel te wijzigen en de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik, besproken met de eigenaar van de agrarische gronden en de naaste omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd voor inspraak en overleg. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt het voorontwerp

toegezonden aan diverse overlegpartners, waaronder Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en provincie Noord Holland. De resultaten worden in hierna in deze paragraaf beschreven.

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente eenieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen. De op het plan verkregen reacties zullen in deze paragraaf worden opgenomen.

BIJLAGEN

1. Watertoets
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Verklaring buren
4. Akoestisch onderzoek
5. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling