



Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster

Gemeente Purmerend

Toelichting

1 december 2023

Planstatus: Ontwerp

Plan ID:NL.IMRO.0439.BPPURMWEG15162023-on01

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Vigerende bestemmingsplan	5
3.	Planbeschrijving	6
3.1	Bestaande situatie	6
3.2	Planomgeving	6
3.3	Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten	7
3.4	Verkeer en Parkeren	9
4.	Beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	11
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	<i>Beemstermaat, structuurvisie Beemster</i>	14
4.3.2	<i>Beemster omgevingsnota</i>	14
4.3.4	<i>Ruimtelijk beleidskader De Beemster en Stelling van Amsterdam</i>	15
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1	Natuur	17
5.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	17
5.1.2	<i>Soortbescherming</i>	17
5.2	Bodem	19
5.3	Geluid	19
5.4	Luchtkwaliteit	20
5.5	Water	20
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	20
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	20
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	20

5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	20
5.6	Externe veiligheid	21
5.7	Kabels en leidingen.....	22
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	22
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	23
5.10	Spuitsvrijzone	23
5.11	Duurzaamheid	24
5.12	Cultuurhistorie.....	24
5.13	Archeologie.....	25
6.	Juridische aspecten	26
6.1	Doelstelling.....	26
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	26
6.3	Planopzet.....	26
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	27
6.4	Handhaafbaarheid.....	27
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	28

Bijlagen:

Bijlage 1:	Landschappelijke erfinrichting
Bijlage 2:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 3:	Stikstofdepositieberekening (Aerius)
Bijlage 4:	Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Purmerenderweg 15 en 16 is een stolpboerderij aanwezig met daarnaast een vrijstaande woning op een agrarisch bouwperceel.

De agrarische bedrijfsvoering is in 2017 beëindigd, maar de bestemming van het perceel is momenteel nog steeds agrarisch. Beide bedrijfswoningen worden in de huidige situatie door particuliere eigenaren bewoond.



Planlocatie

Bron: Google Maps

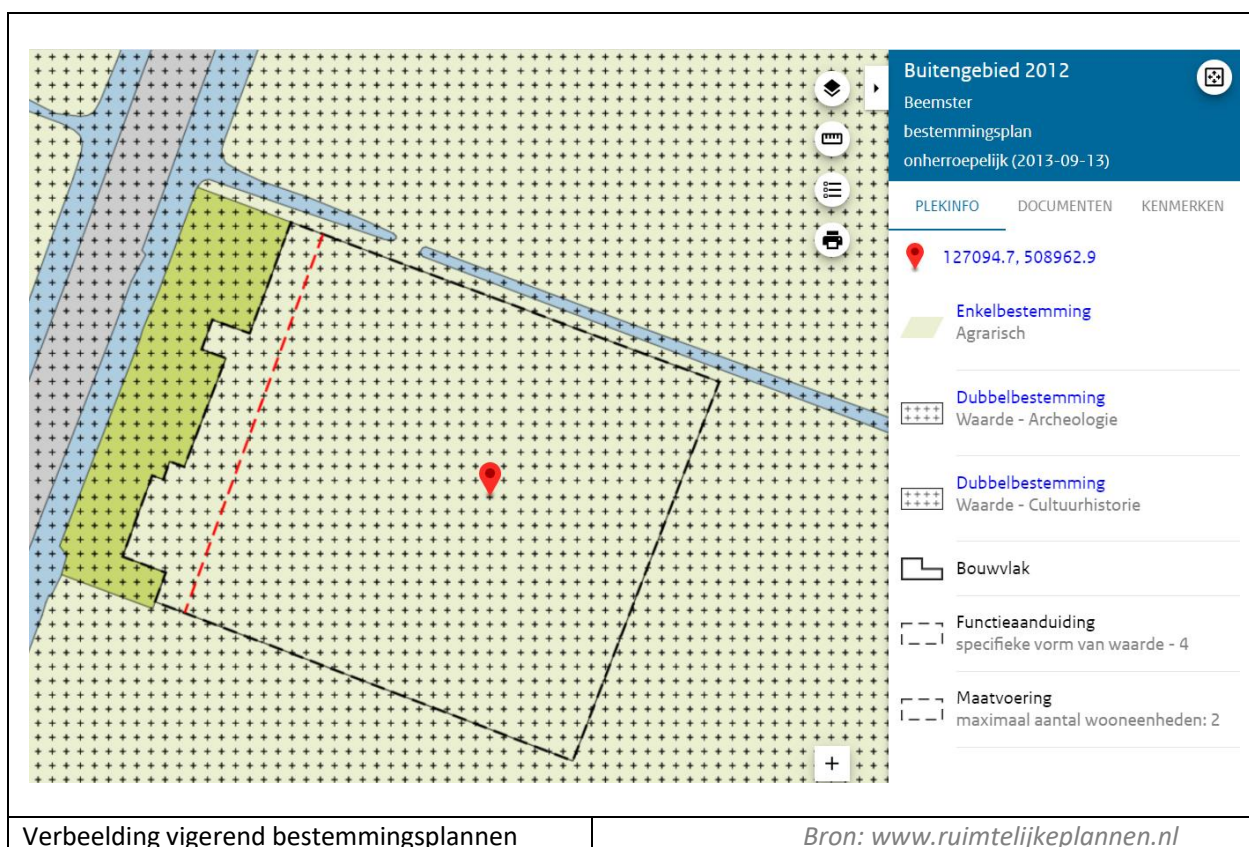
Het plan betreft het voornemen om de agrarische bestemming van het perceel Purmerenderweg 15 en 16 te wijzigen naar een woonbestemming. Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing bij de stolpboerderij verwijderd. Er heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Purmerend en aan de hand daarvan is een landschappelijke erfinrichting opgesteld (bijlage 1). In paragraaf 4.2.2 (Omgevingsverordening NH2020) wordt gemotiveerd waarom niet alle voormalige bedrijfsbebouwing op de planlocatie wordt gesloopt. Door de bestemming te wijzigen is het voor de huidige bewoners mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Purmerenderweg 15 en 16 is gelegen binnen het gebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021” en heeft daarin de bestemming ‘Agrarisch’ met een dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ en ‘Waarde – Archeologie’.

Het gebruik van beide woningen op de planlocatie als burgerwoning, los van een agrarisch bedrijf, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.



Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (bijlage 1) waarbij de bestaande kwaliteiten van het gebied behouden blijven. De wijziging van de bestemming wordt gerealiseerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak.

De agrarische functie op het perceel is beëindigd en door de bestemmingswijziging treedt er geen beperking op voor de bedrijfsvoering van omringende bedrijven of woningen.

De situatie op het perceel blijft ongewijzigd, met uitzondering van de sloop van een gedeelte van de bebouwing en het realiseren van de landschappelijke inpassing.

Om de bestemming te kunnen wijzigen van agrarisch naar wonen moet een planologische procedure worden doorlopen. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangetoond dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren zijn tegen de bestemmingswijziging.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Purmerenderweg 15 is een vrijstaande ‘arbeiderswoning’ aanwezig met aan de achterzijde een aantal bijgebouwen. Het betreft een ruim erf wat ontsloten wordt door middel van één uitrit op de weg.

Daarnaast is op het perceel Purmerenderweg 16 een stolpboerderij gelegen met aan de achterzijde twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De woning wordt in de huidige situatie ontsloten door een uitrit op de weg.

De woningen worden omzoomd door groene tuinen en aan de voorzijde is evenwijdig aan de weg een waterloop aanwezig. Langs de Purmerenderweg is laanbeplanting aangebracht en dit is kenmerkend voor de wegen binnen de Beemster.



Bestaande woningen met erf

Bron: Google Maps

3.2 Planomgeving

De planlocatie aan de Purmerenderweg ligt aan de oostzijde van de droogmakerij Beemster. Dit gebied is aangemerkt als werelderfgoed.

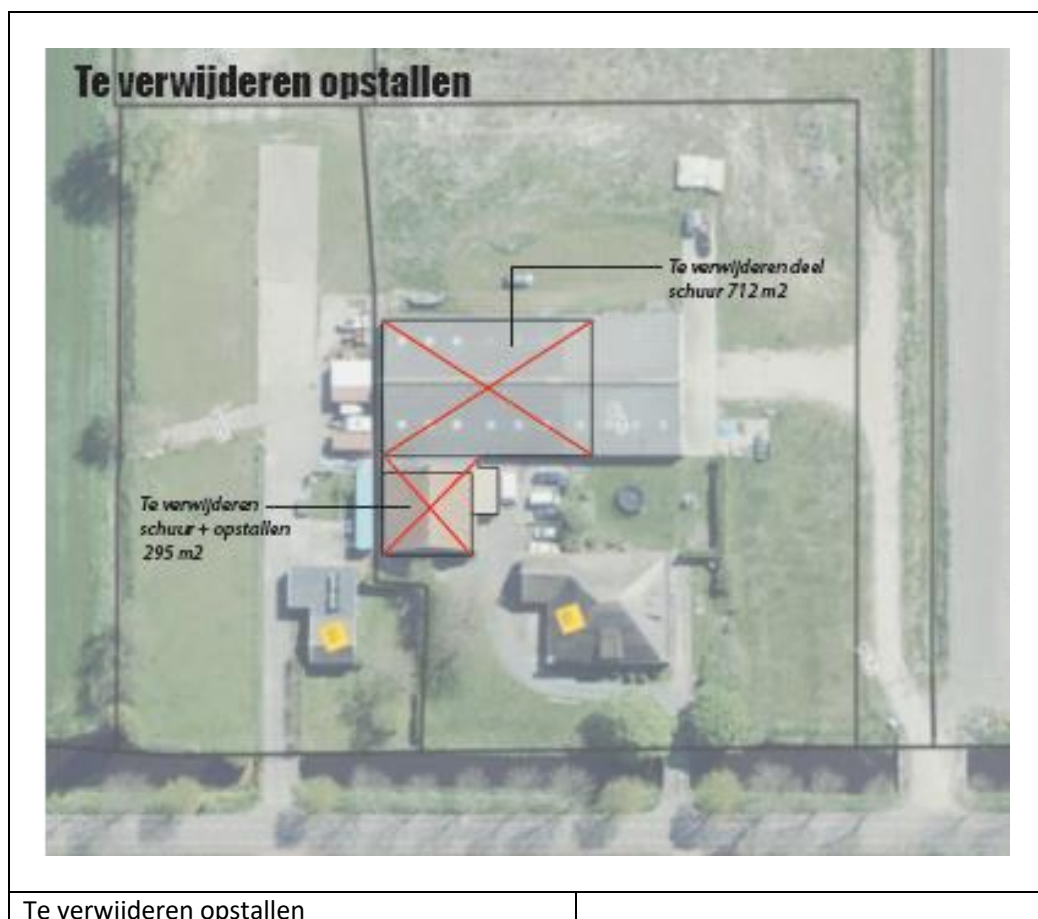
De polder kenmerkt zich door een vlak en open landschap met een landschappelijk zeer herkenbare verkaveling in vierkanten. Langs de wegen zijn vaak bomen aangeplant en binnen het vierkant van wegen is een vast patroon van waterlopen aanwezig.

De Purmerenderweg doorsnijdt de droogmakerij van noord naar zuid, net als de nabijgelegen Rijksweg A7. Rond de droogmakerij Beemster loopt de ringdijk met ringvaart die ervoor zorgt dat de vierkanten bij de randen van de droogmakerij zijn afgekap. De Rijksweg A7 en de ringdijk zorgen voor het enige reliëf in het landschap. Er is weinig bebouwing binnen de droogmakerij aanwezig en deze concentreert zich voornamelijk rond Midden- en Zuidoostbeemster. Nabij de planlocatie is voornamelijk geconcentreerde bebouwing aanwezig binnen de dorpskern van Oosthuizen, maar dit dorp is buiten de Beemster gelegen.

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

Voor de bestemmingswijziging op de planlocatie is een landschappelijk erfinrichtingsplan opgesteld (bijlage 1). Hierop is tevens aangegeven hoeveel van de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Purmerenderweg 16 wordt gesloopt. Dit betreft een oppervlakte van circa 1007 m².

Reden voor het behoud van het bedrijfsgebouw is dat er een bedrijf aan huis wordt gevoerd en daarvoor is een oppervlakte van circa 300 m² benodigd. Bovendien zou bij een volledige sloop van de bebouwing sprake zijn van kapitaalsvernietiging, omdat de bebouwing in goede staat is en gebruikt kan worden (zie ook paragraaf 4.2.2).



Op de planlocatie worden geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande woningen. De woningen op de planlocatie zijn georiënteerd op de Purmerenderweg en staan aan de voorzijde van het perceel. De bijgebouwen zijn aan de achterzijde gerealiseerd. Op de planlocatie is hierdoor de visuele afscheiding tussen het representatieve voorerf en het

functionele achtererf goed zichtbaar. Deze onderverdeling is karakteristiek op boerenerven.

Op een Beemstererf is het gebruik dat de doorzichten over de toegangswegen lopen en dat is in de huidige situatie op de planlocatie ook het geval.

De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt echter ook voor een breed doorzicht tussen de woningen en dat is niet des Beemsters. Om dit brede doorzicht visueel te beperken, worden er solitaire bomen aangeplant. Dit geeft het perceel een groen uiterlijk en tussen de bomen door is er (beperkt) zicht over het perceel en de achtergelegen polder.



De bestaande karakteristieke brug op het perceel Purmerenderweg 16 wordt gehandhaafd met de bijbehorende bomen aan weerszijden, de zogenaamde poortwachters.

Een grasperceel (bleekveld) met een beeldbepalende boom bij de uitrit op Purmerenderweg 15 zorgt voor doorzicht over de kavel en de boom fungeert als poortwachter.

Aan de zuidzijde van het perceel wordt een gedeelte van een historische waterloop hergraven. Dit zorgt ervoor dat het oorspronkelijke slotenpatroon met bijbehorende verkaveling weer zichtbaar wordt in het landschap.

Rond het perceel wordt een transparante inheemse windsingel aangebracht waarbij de groene afscheiding van het perceel in de open droogmakerij goed zichtbaar is, maar tevens het doorzicht over de planlocatie behouden blijft. De erfinrichting is gebaseerd op de 'Beemsterprincipes' (paragraaf 4.2.2).

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Purmerenderweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.

Het aantal verkeersbewegingen per woning zal gemiddeld 2 tot 8 keer per dag bedragen. In vergelijking met de huidige situatie blijft het aantal verkeersbewegingen gelijk, want de functie van de woningen wijzigt niet.

De bestaande uitritten blijven gehandhaafd en dit levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitritten zijn voldoende breed.

Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein. Bij een vrijstaande woning moeten conform de CROW-norm 2,8 parkeerplaatsen (3 parkeerplaatsen) worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde kan ruimschoots worden voldaan.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan ontwikkeling van het plan op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.*

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Op de planlocatie wordt alleen de bestemming gewijzigd. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg en betreft geen stedelijke ontwikkeling.

Conclusie: *Er is geen toets aan de Ladder nodig, omdat het geen stedelijke ontwikkeling is.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied van Metropoolregio Amsterdam, maar grenst aan het gebied Noord-Holland Noord.

Binnen de Metropoolregio zijn door de grote economische dynamiek vooral woon- en werklocaties nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, met Amsterdam als zwaartepunt. Het is nodig om hierin te investeren juist ook uit oogpunt van benutting van de agglomeratiekracht. De grote economische dynamiek betekent dat de druk op het metropolitane landschap groot is, terwijl dat bijzonder belangrijk is voor het vestigingsklimaat.

In de Omgevingsvisie staat vermeld dat het gebied Noord-Holland Noord beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

De bestemmingswijziging wordt gerealiseerd op een locatie met een agrarische functie. Door de ontwikkeling van het plan wordt het mogelijk om als particuliere eigenaar op het perceel te wonen dicht bij de Metropoolregio Amsterdam en toch in het buitengebied met de eigen kenmerken en kwaliteiten. Het plan voldoet aan de voorwaarden om dichtbij Amsterdam

woningen te realiseren en tegelijkertijd de kwaliteit van het buitengebied te behouden en versterken. Door de ontwikkeling van het plan zal de landschappelijke kwaliteit op de planlocatie worden verbeterd en daarmee wordt voldaan aan de ambities binnen de Omgevingsvisie.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan voldoet aan het provinciaal beleid.*

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening staan de voorwaarden beschreven die betrekking hebben op een functiewijziging van bestaande bebouwing op een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.

- ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet;
- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden;
- een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Bij de ontwikkeling van het plan op het perceel Purmerenderweg wordt de bestemming van de agrarische bebouwing gewijzigd van agrarisch naar wonen. Deze ontwikkeling beperkt de bedrijfsvoering niet van omliggende bedrijven.

Op het perceel is een oppervlakte van circa 1.307 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig en daarvan wordt het grootste gedeelte gesloopt (circa 1007 m²). Het is de wens om een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing te behouden. Reden voor het behoud van het bedrijfsgebouw is dat er een bedrijf aan huis wordt gevoerd en daarvoor is een oppervlakte van circa 300 m² benodigd.

Circa 150 m² is in gebruik om de privéauto, machines en materieel voor het onderhoud van het grote erf en fietsen te stallen. Daarnaast worden hier bijvoorbeeld ook tuinmeubelen opgeslagen. Dit is vergelijkbaar met elke woning in het buitengebied.

De overige ruimte binnen het bedrijfsgebouw (150 m²) wordt gebruikt voor de stalling van een vrachtauto, bestelbus met aanhanger en ander materieel van het bedrijf.

Op de locatie is een eenmansbedrijf gevestigd wat op locatie onderhoud uitvoert aan industriemachines. Dit betekent dat elke dag vanaf de planlocatie richting een werklocatie wordt gereden en daar werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is vanuit veiligheidsoogpunt belangrijk dat de machines en materieel in de schuur kunnen worden opgeslagen, maar ook voor het behoud van de machines en materieel (binnen staat alles droog). Er worden geen werkzaamheden op de planlocatie uitgevoerd, maar er vindt alleen stalling/opslag plaats. Doordat het een bedrijf betreft dat direct kan worden opgeroepen bij storingen aan machines, is het van belang om de machines en materieel dichtbij huis te hebben zodat snel richting de werklocatie kan worden gereden. Het stilstaan van een productieproces kost immers geld.

Daarbij is rekening gehouden met de inrichting van het Beemstererf. Alleen de bebouwing aan de achterzijde van de bestaande stolp, over een breedte die wat smaller is dan de

bestaande stolp, blijft gehandhaafd. Dit betekent dat deze bedrijfsbebouwing niet buiten de contouren van de stolp zichtbaar is. De sloop van de overige bebouwing zorgt ervoor dat de openheid aan beide zijden van de stolp en op het perceel sterk wordt verbeterd.

In artikel 6.49 staan voorwaarden opgenomen over hoe om te gaan met ruimtelijke plannen in UNESCO-werelderfgoederen, waar de droogmakerij Beemster en dus de planlocatie onderdeel van uitmaakt. De ontwikkeling van een plan mag de uitzonderlijke kernkwaliteiten van het werelderfgoed niet aantasten.

De kernkwaliteiten van de Beemster zijn uitgewerkt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De Beemster maakt onderdeel uit van het ensemble Schermer-Beemster. De landschappelijk karakteristiek van de Beemster wordt gevormd door een raster met gelijkwaardige wegen en vaarten die allemaal beplant zijn. Aan de rand zijn de Beemstervierkanten afgekapt door de ringdijk. De geometrische indeling komt op verschillende schaalniveaus terug in sloot- en wegenpatroon, kavelverdeling, -inrichting en de bebouwing. De vierkante opzet van de erven met een vaste situering van de boerderijen (stolpen) in de Beemster is uniek.

In de Beemster begrenzen de laanbeplanting en bebouwing langs rasterwegen de openheid. Hierdoor ontstaan grote vierkante 'kamers' met daarbinnen een verdere opdeling in rechthoekige kavels.

De ringdijk van de Beemster is beplant. Het polderraster bestaat uit hoger gelegen, beplante wegen. De hooggelegen en beplante snelweg A7 is aangelegd langs de Oostersloot en volgt daardoor deels het raster van de polder en is als zodanig beeldbepalend.

Behoud van de samenhang van de onderdelen en het kenmerkende raster is uitgangspunt van provinciaal en gemeentelijk beleid. De kenmerken van De Beemster en het 'Beemstererf' zijn geborgd in verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten.

In het gemeentelijke beleid worden drie schaalniveaus onderscheiden die ook in de Leidraad worden gehanteerd. De Beemster als geheel, het niveau van de Beemsterkamer en het niveau van het Beemster erf.

Niveau Beemster als geheel:

- het behoud van het vierkante raster van waterlopen, wegen en rechthoekige poldervlak;
- behoud van de gelijkwaardigheid van de polderwegen en het transparant houden van bebouwing langs wegen;
- een eenduidige verschijningsvorm van ringdijk en ringvaart;
- het herkenbaar houden van het watersysteem.

Niveau Beemster kamer

- het behouden van de openheid van de Beemster, gekenmerkt door transparante kamers;
- het ontwikkelen aan het raster of er versterking van het kruisdorpprincipe.

Niveau Beemster erf

- behoud van monumentale en typerende (stolp)boerderijen en de groene erven.

Op de planlocatie vindt een bestemmingswijziging plaats een groot deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het perceel zal landschappelijk worden ingepast. Bij de

landschappelijke inrichting van het erf is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van de Beemster.

Er wordt een transparante kamer gerealiseerd op de planlocatie door de sloop van bebouwing en aanbrengen van transparante beplanting rond het perceel. Dit zorgt voor doorzicht over het perceel naar de open polder.

De karakteristieke stolpboerderij met arbeiderswoning blijft behouden en de uitritten worden geaccentueerd door poortwachters. De bovengenoemde maatregelen zorgen ervoor dat de kernkwaliteiten op de planlocatie worden verbeterd door de ontwikkeling van het plan.

Dit is in overeenstemming met de voorwaarden in de Omgevingverordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Conclusie: *Bij de ontwikkeling van het plan zal een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden gehandhaafd, maar dit heeft geen negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beemstermaat, structuurvisie Beemster

De structuurvisie vormt een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling voor de gemeente Beemster.

In de visie worden een aantal ambities gegeven, zoals:

- behoud en herstel van het landschapspatroon;
- tegengaan van verrommeling;
- behouden en versterken van ruimtelijke structuur en karakteristiek;

De kwaliteit van de Beemster wordt bewaakt door de uitgangspunten genaamd de 'Gouden regels'. Belangrijk hierbij is dat de Beemster werelderfgoed is en daarom moet elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen en landschap) opgevat worden als een ontwerp-opgave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de Beemster als uitgangspunt. De ontwikkeling van het plan op de planlocatie zorgt voor een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, waarbij de ruimtelijke structuur en karakteristiek worden versterkt.

Er vindt een toekomstgerichte ontwikkeling op de planlocatie en de uitgangspunten van de Beemster zijn hierin meegenomen.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.3.2 Beemster omgevingsnota

De Beemster omgevingsnota (welstandsnota) geeft beoordelingskaders voor ingrepen in de ruimte, zoals bouwen of verbouwen, inrichten van de openbare ruimte of wijzigen van een monument.

Een aantal objecten is door hun ontstaan, aard en ligging van grote betekenis voor de uitzonderlijke kwaliteit van de Beemster. Stolpboerderijen maken hier onderdeel van uit. Op de planlocatie worden er geen wijzigingen aan de beide woningen aangebracht. De sloop van bedrijfsbebouwing zorgt er wel voor dat het doorzicht langs de stolpboerderij wordt

verbeterd en de stolp vrij op het perceel komt te staan. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rond de boerderij.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.3.3 Beemster erven is WereldERFgoed

Het ruimtelijk kwaliteitskader Beemster erven is WereldERFgoed is een beleidskader voor de bescherming en ontwikkeling van waarden op erf- en perceelsniveau. Uitgangspunt is een stringente bescherming met een zeer ruime ontheffingsmogelijkheid, waarbij initiatiefnemer in gezamenlijkheid met de gemeente werkt aan een, bij de erfkenmerken, passende inrichting.

De kwaliteitseisen bestaan onder andere uit:

- onbebouwd voorerf;
- representatieve voortuin;
- functioneel achtererf;
- streekeigen beplanting;
- erfpad tot achter erfgrans met een doorzicht op het landschap;
- markering van het pad door een hek of bomen;
- boomgaard voor op het erf;

Voor de landschappelijke inrichting van het perceel is gebruik gemaakt van het handboek 'Ontwerp u eigen erf', waarbij zoveel mogelijk aan de kwaliteitseisen tegemoet is gekomen.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit kwaliteitskader.*

4.3.4 Ruimtelijk beleidskader De Beemster en Stelling van Amsterdam

In het dit beleidskader wordt een evenwicht gezocht tussen de kernkwaliteiten van twee unieke landschappen, de Stelling van Amsterdam en De Beemster. Met het ruimtelijk kader wordt samenhang gebracht in het spanningsveld tussen het unieke landschap van de Beemster en de Stelling van Amsterdam.

Op basis van de beleidskaders zijn een aantal overeenkomsten en verschillen benoemt.

Overeenkomsten:

- open agrarische landschap behouden;
- zichtbaarheid en beleving ringdijk versterken;
- zicht op forten behouden;
- cultuurlandschap Beemster aanknopingspunt bij nieuwe ontwikkelingen;
- lange zichtlijnen over het landschap behouden en versterken;

Verschillen:

- Bij de Stelling van Amsterdam zijn alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap;
- In de Beemster zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk als deze passen in de principes van de Beemster, waaronder nieuwe erven en vergroting van bestaande erven.

De ontwikkeling van het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op een Beemstererf en past in de principes van de Beemster.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleidskader.*

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Natuur

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 23 juni 2023 een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 2).

5.1.1 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

De planlocatie is gelegen op het perceel Purmerenderweg 15 en 16 in Zuidoostbeemster. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Polder Zeevang op een afstand van ongeveer 1,7 kilometer. Gezien de ligging van de planlocatie in de intensieve landbouwpolder De Beemster en de relatief kleinschalige aard van de plannen en de minimale afstand van circa 1,7 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Polder Zeevang, zijn er met uitzondering van een stikstofdepositie geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden.

Polder Zeevang is overigens uitsluitend aangewezen als vogelrichtlijngebied en is er geen sprake van stikstofgevoelige habitattypen in de nabijheid van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied met stikstofgevoelige habitattypen betreft Eilandspolder en ligt op circa 6,5 kilometer van de planlocatie. Om te bepalen of er mogelijk negatieve effecten optreden voor dit natuurgebied is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (bijlage 3).

Hieruit blijkt dat het nabijgelegen Natura 2000 gebied Eilandspolder geen overschrijding verkrijgt door (extra) stikstofdepositie. Binnen het Natura 2000 gebied zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten.

5.1.2 Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF,

2021) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Rond de te slopen bedrijfsgebouwen is geen activiteit van huismus vastgesteld en ontbreken er (mogelijke) nestlocaties van deze soort. Ook andere aanwijzingen die wijzen op de aanwezigheid van andere jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. In en rond de (voormalige) bedrijfsgebouwen zijn geen sporen van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus, steenuil of kerkuil aangetroffen. Tevens is het dak gezien de ligging in het open buitengebied, de flauwe dakhelling en ontbreken van aanvliegbare kantpannen niet geschikt voor een soort als gierzwaluw. Met betrekking tot vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen en (kleine) marterachtigen kunnen uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren worden verwacht binnen de projectlocatie. Met betrekking tot de algemeen voorkomende soorten geldt een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer.

Zwaardere beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, worden niet verwacht op de projectlocatie. Met betrekking tot beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde. In en rond de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen zijn geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen of steenmarter. Aangezien de verder erfinrichting intact blijft, wordt niet verwacht dat met de voorgenomen herinrichting essentieel leefgebied van (kleine) marterachtigen zal verdwijnen. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van marterachtigen is dan ook niet noodzakelijk. De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen vormen geen potentiële geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. De te slopen oude schuren bevatten geen spouw en zijn door de slechte dakconstructie en dicht gemetselde dakranden niet erg geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Met de inspectie van de zolderruimte zijn dan ook geen sporen waargenomen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. Ook in de loopstal is geen sprake van een toegankelijke spouwmuur en hebben het dak en de kopgevel een enkelwandige constructie

van golfplaten en metalen damwandplaten, waardoor ook de deels af te breken loopstal niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Verder ontbreekt een doorlopende opgaande groenstructuur op het erf, waardoor er met de voorgenomen herinrichting geen sprake is van essentieel leefgebied van vleermuizen. Met de voorgenomen sloop van de beschreven schuren en deel van de loopstal worden dan ook geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord of verwijderd, dan wel belangrijke vliegroutes onderbroken of belangrijk foerageergebied aangetast. Een aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming in verband met het voorkomen van vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Conclusie: *In het plangebied zijn er geen verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna aangetroffen en worden deze ook niet verwacht. Aanvullend onderzoek voor de Wet Natuurbescherming is daardoor niet nodig.*

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

In dit geval is er sprake van een bestemmingswijziging waarbij de woonfunctie van beide woningen niet wordt gewijzigd. Er treedt geen verandering op in de milieusituatie van de woningen en dus is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie. Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woningen niet wijzigen en is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie en de functie van de woningen gehandhaafd blijft.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan Purmerenderweg 15 en 16 (bijlage 4).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er geen waterschapsbelang is bij de ontwikkeling van het plan.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen toename is van verharding, want het betreft alleen een bestemmingswijziging en daarnaast wordt bebouwing gesloopt. Er worden geen wijzigingen op het perceel aangebracht of werkzaamheden uitgevoerd. Conform het beleid van HHNK zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Purmerenderweg gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor;

- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- *er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *de woningen op de planlocatie bevinden zich binnen een afstand van 355 meter tot aan de Rijksweg A7. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (GF3-stoffen, bijvoorbeeld LPG). De woningen worden zowel in de huidige- als toekomstige situatie beschouwd als milieugevoelige functies. Nieuwe risicobronnen in de omgeving worden niet toegestaan. Doordat er alleen een bestemmingswijziging plaatsvindt en de milieugevoelige functies en woonsituatie gehandhaafd blijft, vindt er geen wijziging plaats van het milieuaspect externe veiligheid.*
- *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen. Aan de bestaande situatie op de planlocatie wordt niets gewijzigd.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen op de planlocatie kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de nabijheid van de planlocatie zijn alleen particuliere woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op het perceel Purmerenderweg 17 op een afstand van circa 190 meter. De beëindiging van de bedrijfsfunctie op de planlocatie en de bestemmingswijziging naar wonen heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat van deze woning.

Conclusie: Door de ontwikkeling van het plan treedt er geen belemmering op in het kader van de milieuzonering.

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit bestemmingsplanplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

5.10 Spuitvrijezone

Rond de planlocatie zijn diverse agrarische percelen aanwezig. Bij een bestemmingswijziging moet beoordeeld worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot milieugevoelige functies (woning) in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden. Daarbij wordt een richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige functies vanuit de jurisprudentie als redelijk beschouwd.

In dit geval zijn twee woningen op de planlocatie aanwezig en deze situatie wijzigt niet. Alleen de bestemming van de woningen wordt gewijzigd van een bedrijfswoning naar een particuliere woning. Daarbij hoeft geen afweging te worden gemaakt in het kader van het woon- en leefklimaat, want de omliggende agrariërs dienen in de huidige situatie al rekening te houden met de aanwezigheid van de woningen. Zij worden door de ontwikkeling van het plan niet extra beperkt bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op de naastgelegen percelen.

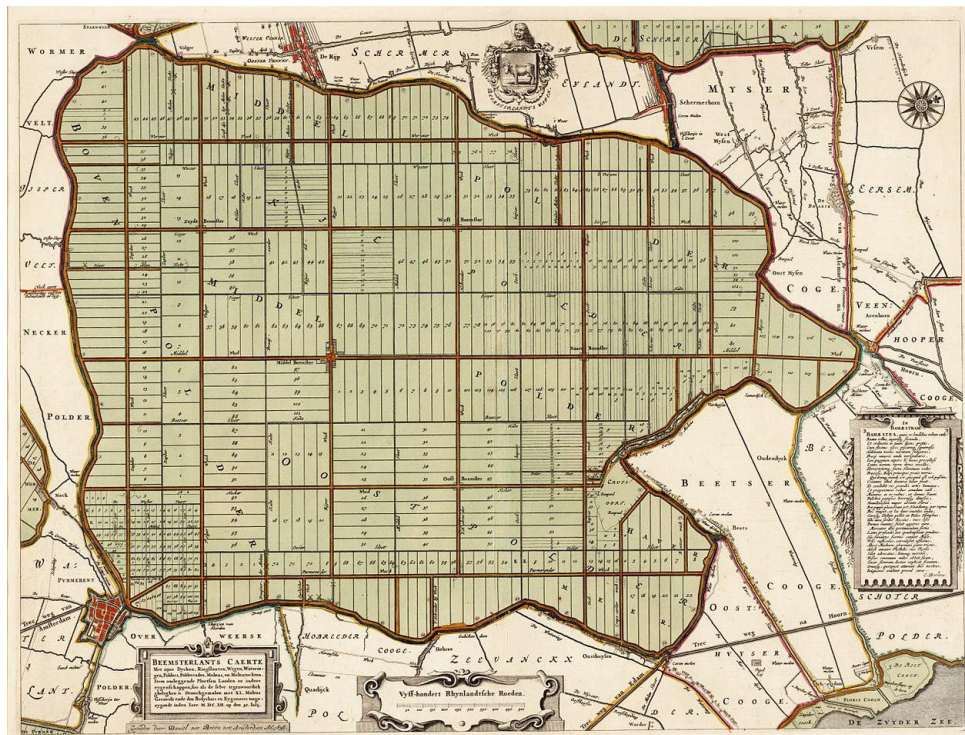
5.11 Duurzaamheid

De agrarische bestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het voor de huidige- en toekomstige bewoners mogelijk om in de woningen te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. Door deze toekomstgerichte ontwikkeling blijft de woonfunctie gehandhaafd en kan in de toekomst worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen.

5.12 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in de droogmakerij Beemster. Het was oorspronkelijk een opengewaaide veenrivier. De Beemster werd in 1612 als eerste van een reeks grote droogmakerijen in de Gouden Eeuw drooggelegd. De droogmakerijen werden met geometrische precisie ingericht, wat er bij de Beemster toe heeft geleid dat deze op de UNESCO-werelderfgoedlijst is geplaatst.

De Beemster staat bekend als hoogtepunt van de Hollandse landmeetkunde vanwege de indeling in volkomen vierkanten. Op de topografische kaarten is te zien dat het oorspronkelijke grid van de droogmakerij nog duidelijk aanwezig is.



Beemsterlants Caerte, historische kaart Beemster Nederland, 1658, graveur Daniël van Breen

Vooral de grote lijnen, de indeling in vierkanten via de wegen, en de indeling daarbinnen in vierkanten middels de watergangen is nog goed intact.

Ook in de verkaveling daarbinnen is het oorspronkelijke patroon nog goed te herkennen. Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor cultuurhistorische waarden 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De ontwikkeling van het plan heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde van de planlocatie. De landschappelijke inrichting van het perceel wordt aangepast en dit sluit aan bij de principes van de Beemster.

Conclusie: *De cultuurhistorische waarden in de omgeving of op de planlocatie worden versterkt door de ontwikkeling van het plan.*

5.13 Archeologie

Op de planlocatie is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden, maar er is wel beoordeel of mogelijk archeologische waarden worden geschaad door de ontwikkeling van het plan.

Het plan betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel en een gedeelte van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De sloop van de bebouwing vindt plaats op een locatie waarvan de grond al is geroerd. Er zullen geen bodemverstorende activiteiten ondernomen worden, dus aantasting van archeologische waarden is uitgesloten.

Conclusie: *De archeologische waarden op het perceel zullen niet worden aangetast door de ontwikkeling van het plan.*

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' aanwezig. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is op de planlocatie een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' aanwezig waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen;

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de planlocatie het bestemmingsplan Buitengebied "Beemster 2012 – Partiële herziening 2021".

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster van de gemeente Purmerend.

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plan op de planlocatie betreft een particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het bestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het bestemmingsplan wordt voorgelegd bij de gemeente voor een ambtelijke toetsing en tegelijkertijd wordt advies gevraagd bij de vooroverlegpartners zoals onder andere Provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Nadat het bestemmingsplan ambtelijk is getoetst door de betrokken organisaties en akkoord is bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden.

Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt het college het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

De bewoners rond de planlocatie zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming en zij hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan.