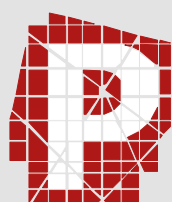


Bestemmingsplan

Purmerenderweg 34
ZOB - 2023

Zuidoostbeemster,
gemeente Purmerend



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: concept ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.0493.BPPURMWEG34ZOB2023-on01

Datum: 20 november 2023

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM21031

Opdrachtgever: Architectenbureau Ruben Wennekers



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
2.3	Beeldkwaliteit	8
3	Beleidsmatige onderbouwing	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	20
4.1	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2	Geluidhinder	21
4.3	Natuurbescherming	21
4.4	Erfgoed	24
4.5	Bodemkwaliteit.....	24
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Externe Veiligheid	27
4.8	Waterbeheer	29
4.9	Verkeer en parkeren	30
4.10	Besluit Milieueffectrapportage	30
5	Juridische planbeschrijving.....	33
5.1	Plansystematiek.....	33
5.2	Opzet van de regels	33
5.3	De bestemmingen.....	34
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7	Bijlagen.....	36



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Purmerenderweg 34 te Zuidoostbeemster ligt een agrarisch perceel met agrarische bedrijfswoning en andere bedrijfsgebouwen. Op het perceel wordt een nieuwe burgerwoning beoogd. De bestaande woning en bebouwing zal gesloopt worden en op het bestaande perceel zal een nieuwe stolpboerderij gerealiseerd worden.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021 (vastgesteld 26-10-2021) staat deze ontwikkeling echter niet toe vanwege de op het plangebied geldende enkelbestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Binnen het bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Het beoogde plan om een reguliere woning, dat geen onderdeel is van het agrarisch bedrijf, is, mogelijk te maken past niet binnen de bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Leeswijzer

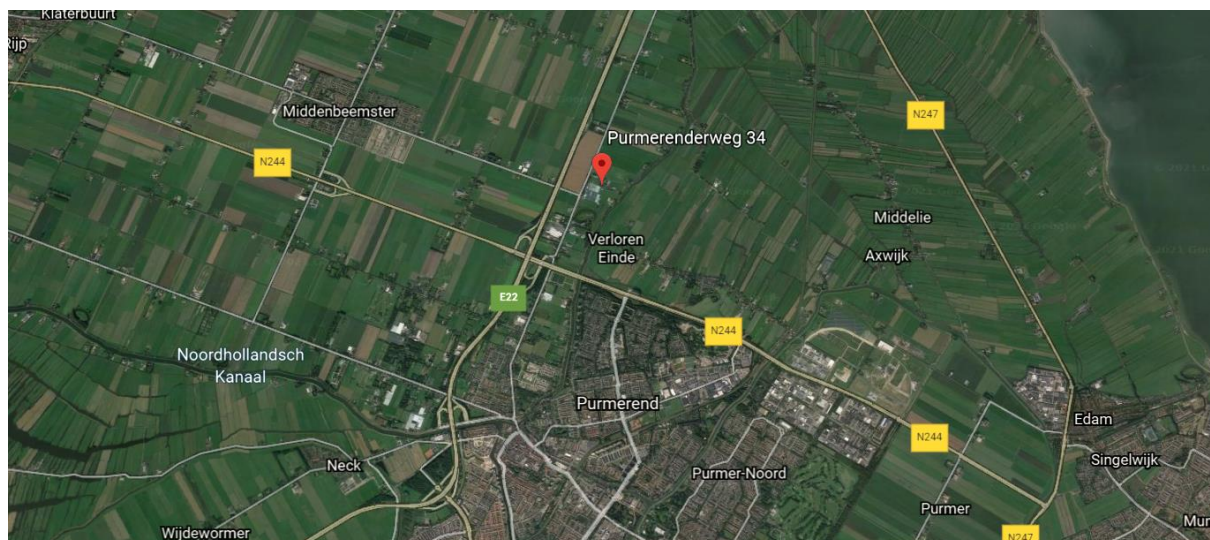
Voorliggend bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



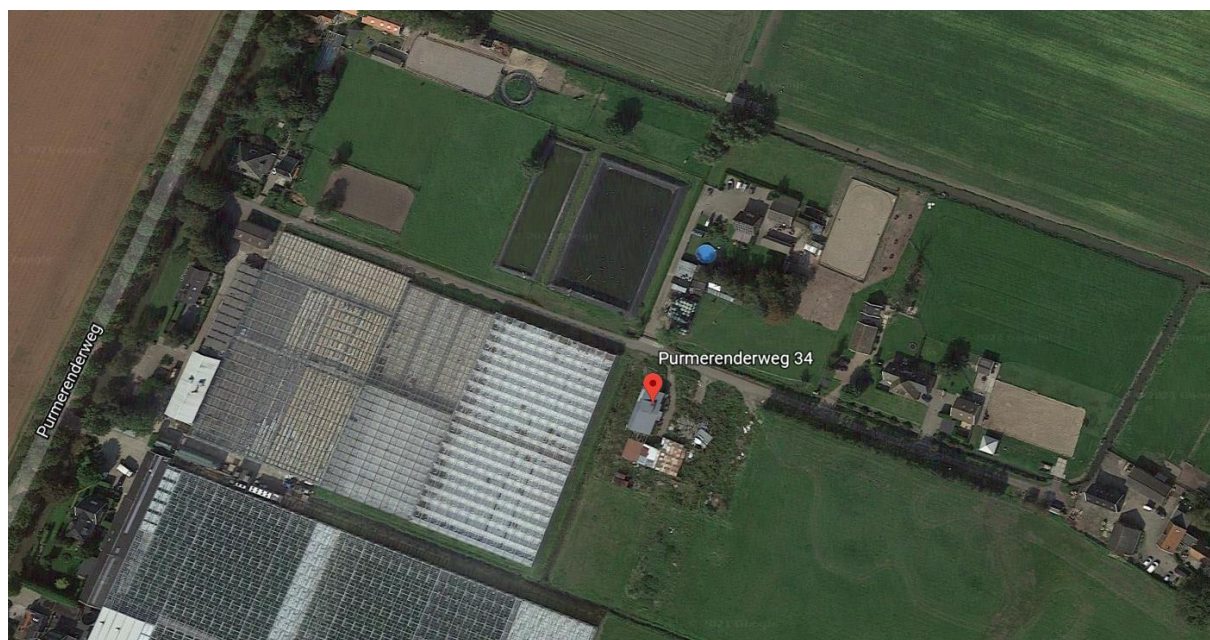
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Purmerenderweg in Zuidoostbeemster. Zuidoostbeemster is tegen Purmerend aangelegd.



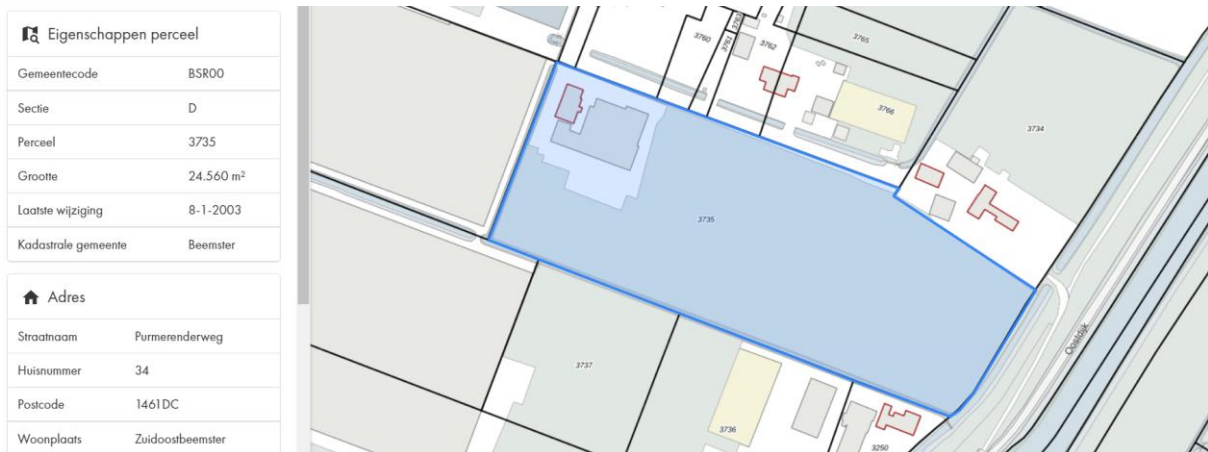
Figuur 1. Uitsnede luchtfoto, plangebied nabij pijl. (Bron: Google Earth)



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto; plangebied nabij pijl. (Bron: Google Earth)

Het plangebied wordt omringd door agrarische gronden en glastuinbouw, met verspreid wat woningen en tuinen. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Beemster, Sectie D, Nummer 3735. Het perceel heeft een oppervlak van ruim 2,4 ha., waarbij het bouwvlak ongeveer 3000 m² betreft.





Figuur 3. Informatie perceel en perceelsgrenzen. (Bron: perceelloep.nl)

2.2 Beschrijving plan

Het plan bestaat uit de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe stolpwoning op het perceel. De in verval geraakte bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Onderstaande beschrijving betreft een ontwerpprincipie. Het definitieve plan zal uitgewerkt worden in de later op te stellen omgevingsvergunning voor het bouwen.

De stolpwoning heeft de onderstaande kenmerken:

- Het grondoppervlakte zal groter zijn dan 225 m² en niet groter dan 400 m². In het huidige plan is het grondvlak van de stolp 16,5 x 15 meter.
- De dakhelling zal tussen 45 en 52 graden zijn. Het huidige voorstel is 50 graden.
- De stolp één pronkgevelkrijgen die gericht is op het Snoekerlaantje. In de laatste bevindt zich de hoofdentree.
- In het achtererfgebied wordt de stolp, binnen de traditie van stolpbouw van de Beemster, voorzien van een staartstuk.
- Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden op het achtererf achter de bebouwing.

Kernwaarden Beemstererf

Een belangrijk uitgangspunt voor kwalitatieve uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen is de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie met daarin de kernwaarden van een Beemstererf. Onderstaand is verwoord hoe hieraan voldaan wordt.

- Het karakteristieke Beemstererf is vierkant (uitgezonderd de erven direct aan de ringdijk) en heeft een afmeting van 90x90 meter.
- De gemiddelde erfgrenssloot is 3m breed;
In de bestaande situatie is aan de westzijde van het perceel een sloot aanwezig. Dit is een doorgaande sloot met een vaste afmeting. Het is logisch om de bestaande afmeting te handhaven conform de rest van de sloot.
- De randen van het erf zijn beplant met bomenrijen, hakhoutbosjes of hagen. Voor een meer gedetailleerde benaming van de erfscheidingen wordt verwezen naar figuur 7.
- De gebouwen op het erf hebben de bouwvorm van een stolp (zuiver vierkant) en hoofd- en bijgebouwen liggen evenwijdig aan de verkaveling;
De vorm van de stolp in voorliggend ontwerp sluit aan bij het idee van een zuiver vierkant. Vanuit historisch oogpunt bestaat een stolp vrijwel nooit uit een zuiver vierkant, vaak is de diepte van de stolp circa 1 meter meer dan de breedte. Door deze verhouding ontstaat de karakteristieke dakvorm met een nok van 1 tot 2 meter breedte. In dit plan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij een zuiver vierkant. Om op deze locatie tot een passend architectonisch beeld te komen is ervoor gezorgd dat de diepte en breedte niet meer dan 10% verschillen, waardoor de karakteristieke stolpvorm gehandhaafd blijft. Het ontwerp voldoet daarmee aan dit punt.

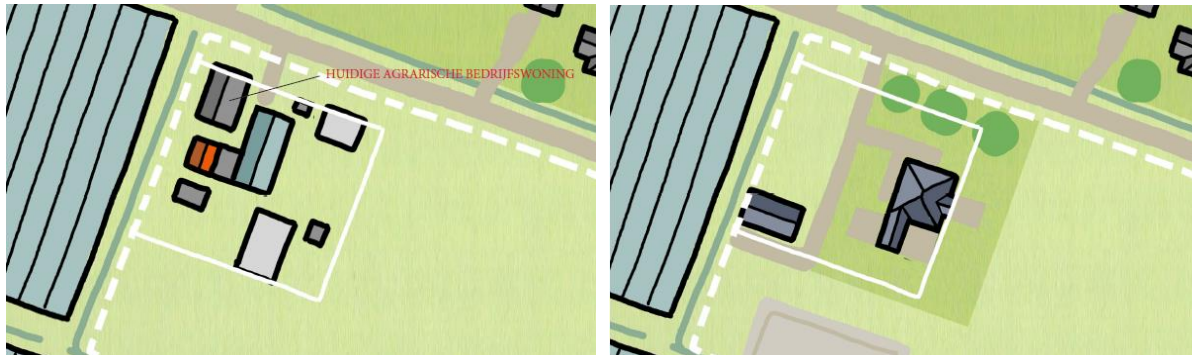


Stolpen liggen georiënteerd op de weg (Snoekerlaantje) met de pronkgevel en op circa één stolpmaat afstand van de weg;

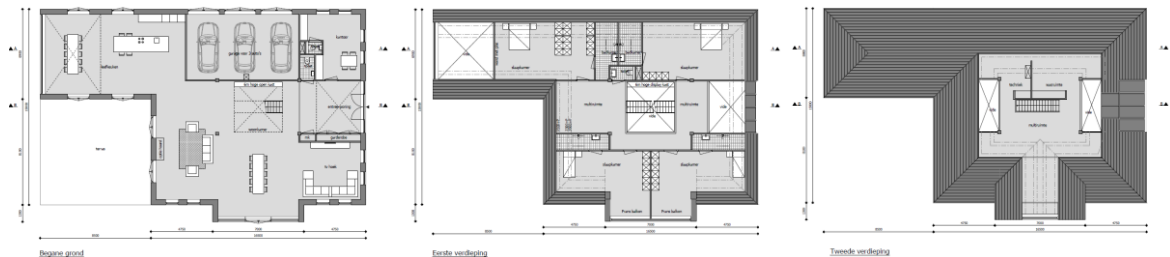
In dit ontwerp is de pronkgevel georiënteerd op het Snoekerlaantje, met circa één stolpmaat afstand op de weg, zie afbeelding 4 hieronder.

- De beplanting is streekeigen.

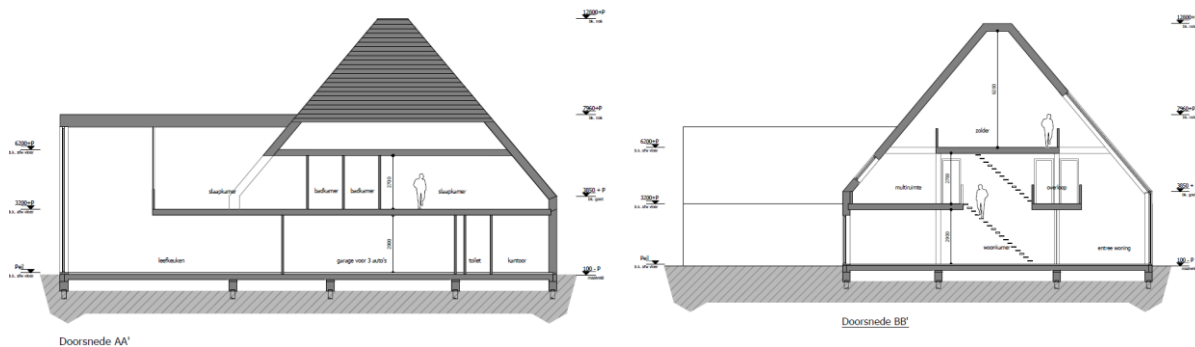
De beplanting op het erf is streekeigen, zie hiervoor het beplantingsplan zoals opgenomen in afbeelding 7 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 4. Overzicht van bestaande en principeschets van de nieuwe situatie. (Bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)



Figuur 5. Plattegrond van de woning, verdeeld over drie woonlagen. (Bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)



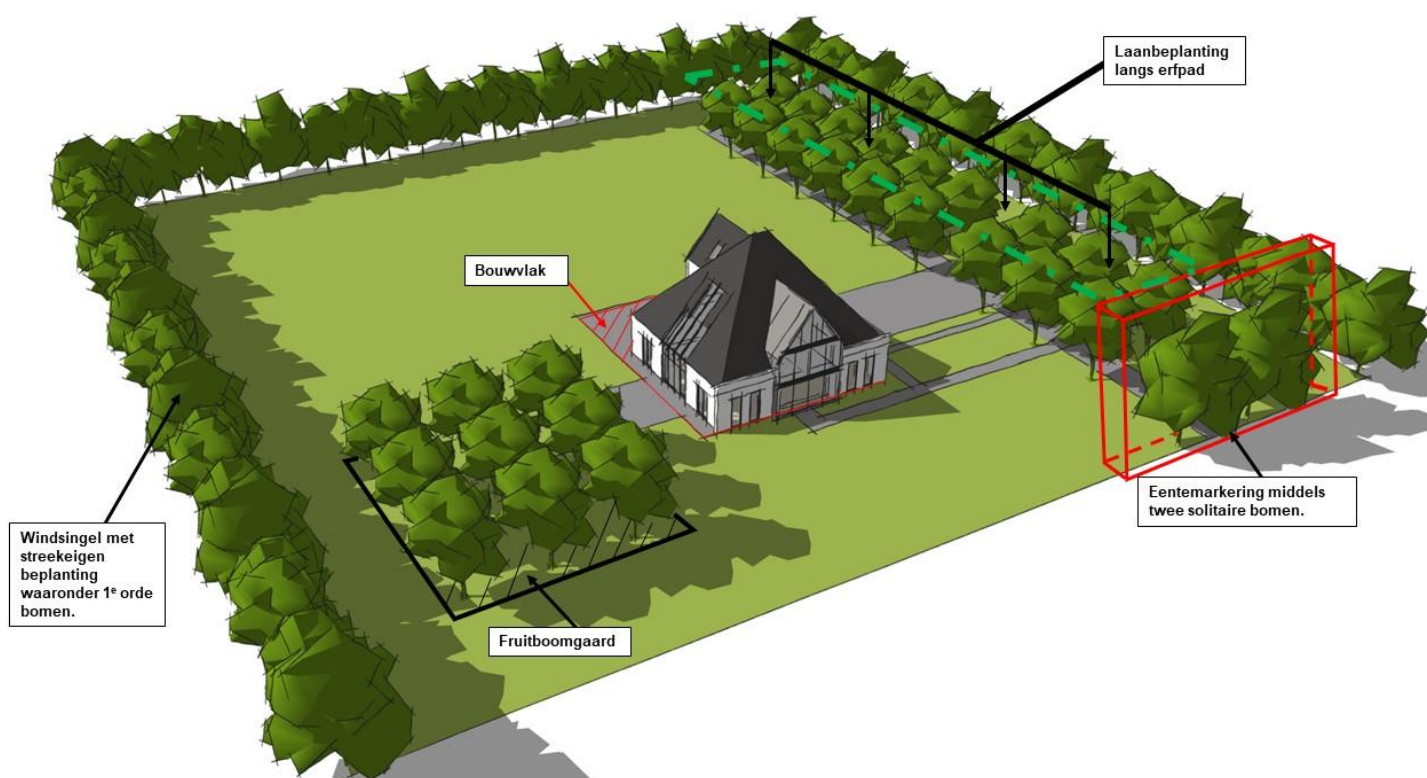
Figuur 6. Dwarsdoorsnedes van de stolpwoning. (Bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)



2.3 Beeldkwaliteit

De keuze voor een stolpwoning is in lijn met de bebouwingstraditie van de Beemster. Zoals hiervoor beschreven betreft de uitwerking van de woning een principevoorstel. De definitieve uitwerking volgt als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De omgevingsvergunning is ook het moment dat het plan wordt beoordeeld aan de redelijke eisen van welstand.

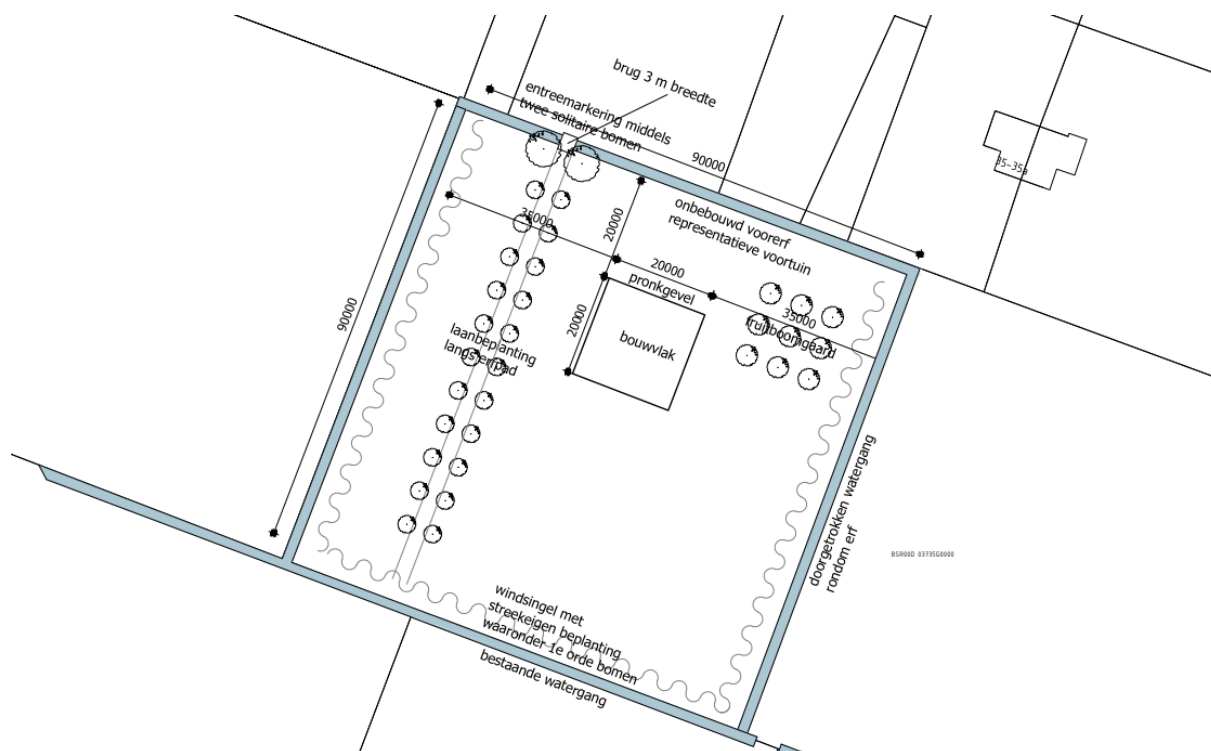
- De duurzame nieuwbouwwoning zal worden voorzien van een hoogwaardige eigentijdse materialisering en detaillering.
- De stolp zal een primaire pronkgevel met risaliet krijgen gericht het Snoekerlaantje. In deze pronkgevel komt de hoofdentree.



Figuur 7. Impressiebeeld van de stolpwooning. (Bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)

Een impressiebeeld van de stolpwooning is te zien in figuur 7. In figuur 8 is de landschappelijke inpassing te zien.





Figuur 8. Landschappelijke inpassing van het planvoornemen. (Bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)



3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwentelen wordt voorkomen.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in Zuidoostbeemster tegen de rand van Purmerend. De hierboven genoemde ambitie uit de NOVI om de omgevingskwaliteit te versterken wordt in voorliggend plan concreet gemaakt. De locatie wordt getransformeerd naar een woningbestemming met behoud en uitbreiding van natuurlijke waarden. De bestaande bedrijfswoning en vervallen bedrijfsbebouwing op het perceel worden gesloopt. De beeldkwaliteit van de planlocatie wordt met een duidelijke kwalitatieve referentie naar het gebied door het realiseren van een stolpboerderij versterkt.

Verder heeft het plan beperkt raakvlak met het Rijksbeleid, maar sluit desalniettemin aan op het beleid in de NOVI.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen. De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan grondgebonden woningen. In de metropoolregio Amsterdam (MRA), waar de Zuidoostbeemster onderdeel vanuit maakt, blijft de woningbehoefte hoog.



Dit wordt ook geconcludeerd in het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019 in perspectief'. Een paar conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *Het woningtekort in de MRA is groot, met name in sociale- en middenhuur en koopsector tot €409.000. Dit tekort is opgelopen ten opzichte van 2017. De mogelijkheden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen op de woningmarkt zijn daarmee kleiner geworden.*
- *Er zijn veel huishoudens in de MRA die behoefte hebben aan een ruimere woning (vooral gezinnen) en daar ook geld voor beschikbaar hebben. In Amsterdam, en in mindere mate ook in de andere delen van de MRA, wordt die moeilijk gevonden en inmiddels verliest de MRA als geheel gezinnen aan de rest van Nederland.*

Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van een ruime gezinswoning, daarmee draagt het plan bij aan het tegemoetkomen van deze doelgroep binnen de MRA.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 – *“Balans tussen economische groei en leefbaarheid”* is de opvolger van de Structuurvisie 2040 uit 2010. De Omgevingsvisie is op 19-11-2018 door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet integreert een groot deel van de wetgeving op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De huidige wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In de Omgevingsvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar zou moeten ontwikkelen. De Omgevingsvisie NH2050 is in co-creatie tot stand gekomen met continue inbreng van een groot aantal partijen, professionals en inwoners.

Sturingsfilosofie

De provincie hanteert het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. De opgave bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. De provincie is terughoudend met het opstellen van regels.

Hoofdambitie

De hoofdambitie zoals die geformuleerd is in de Omgevingsvisie NH2050 is tot een balans te komen tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die gemaakt worden. De provincie zet met deze visie een richting uit om houvast te bieden naar de toekomst. Die richting bestaat uit het benoemen van een aantal bewegingen naar de toekomst, ontwikkelprincipes en waar nodig randvoorwaarden en regels.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.



4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Planspecifiek

In de digitale versie van de Omgevingsvisie zijn diverse kaarten opgenomen gebaseerd op 'bewegingen voor ontwikkelingen': dynamisch schiereiland, metropool in ontwikkeling, sterke kernen & sterke regio's, nieuwe energie en natuurlijk & vitaal landelijke omgeving. Door in de interactieve kaart op het plangebied te klikken wordt aangegeven wat het relevante beleid is uit de Omgevingsvisie NH2050 voor het plangebied.

Leefomgevingskwaliteit

Algemeen wordt gesteld dat overal wordt voldaan aan de wettelijk basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plan en dier. Dit betekent voor het plangebied:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristieken en het draagvermogen van het landschap.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief.
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten.
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

Voorliggend plan bevindt zich in het buitengebied en sluit aan op de bestaande infrastructuur. De woning worden energiezuinig gebouwd volgens de meest recente Bouwbesluit.

Beweging 1: Dynamisch schiereiland

Het plangebied ligt niet nabij kust- of dijkgebied. De voorwaarden van dynamisch schiereiland zijn daarom niet van invloed op voorgenomen planontwikkeling.

Beweging 2: Metropool in ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in de invloedssfeer van de metropool Amsterdam. Dit betekent voor het plangebied:

8. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd.
9. Om de groei van het verkeer in goede banen te leiden moet worden geïnvesteerd in alle verkeersnetwerken, het regionaal OV en fietsnetwerk en auto, waarbij de grotere behoefte aan ruimte voor regionaal verkeer boven interregionaal en doorgaand verkeer wordt gefaciliteerd.
10. Versterken van het landschap als onderdeel van het metropolitaan systeem.

8-10: Voorliggende plan ligt niet in bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier echter om vervangende nieuwbouw. Er wordt geen bebouwing in het buitengebied toegevoegd.

Beweging 3: Sterke kernen, sterke regio's

Het plangebied ligt niet rondom Hilversum of in het noordelijke deel van Noord-Holland waarop deze beweging van toepassing is. De voorwaarden van Sterke kernen – sterke regio's zijn daarom niet van invloed op voorgenomen planontwikkeling.

Beweging 4: Nieuwe energie

Voor heel Noord-Holland is de ambitie dat:

14. De regionale optimale energiemix voor opwekking van hernieuwbare energie in de ondergrond, op de bovengrond en in de bebouwde omgeving past bij de regionale landschappelijke en gebiedskwaliteiten en de economische kansen.
15. Vraag en aanbod van hernieuwbare energie wordt zodanig gebundeld dat sprake is van efficiënte benutting van bestaande en nieuwe energie-infrastructuur en van restwarmte.



In voorliggend plan wordt de woning energiezuinig gebouwd. De volgende maatregelen worden doorgevoerd: De woning zal voldoen aan de BENG eisen, de nieuwe energieprestatie-eisen die vanaf 1 januari 2021 gelden voor nieuwbouw.

Beweging 5: Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

Voor heel Noord-Holland gelden de ambities:

18. De agrifoodsector wordt gefaciliteerd bij de duurzame en economische ontwikkeling.
19. Natuurlijke processen zijn richtinggevend voor inrichting en beheer van nieuwe en bestaande natuurgebieden.
20. Om een robuust ecosysteem te realiseren worden verbindingen tussen natuurgebieden verbeterd en functies slim gepositioneerd.

Voorgenomen planontwikkeling vindt plaats in een buitengebied omringd door agrarische gronden. Een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en tuin komt ervoor in de plaats. Daarmee worden een deel van de ambities van de provincie op het vlak van de landelijke omgeving ingevuld.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. We zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Planspecifiek

De Omgevingsverordening is middels een kaartviewer in te zien waardoor zichtbaar wordt welk beleid (welke artikelen) van toepassing zijn. Voor voorliggend plan zijn de relevante aanduidingen bodemsanering (art 4.44), het MRA landelijk gebied (art 6.9), ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (art. 6.59), beschermingszone regionale waterkering (art. 6.77) en peilbesluit (art 6.84).

Artikel 6.9, lid 1 luidt als volgt:

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

In het derde lid is een afwijkingsmogelijkheid van het eerste lid opgenomen. Artikel 6.9 lid 3 luidt:

In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

Het huidige agrarische bouwperceel ondergaat een beoogde functiewijziging naar wonen met het planvoornemen. In navolgende tabel wordt per voorwaarde aangegeven op welke manier het planvoornemen daaraan voldoet.

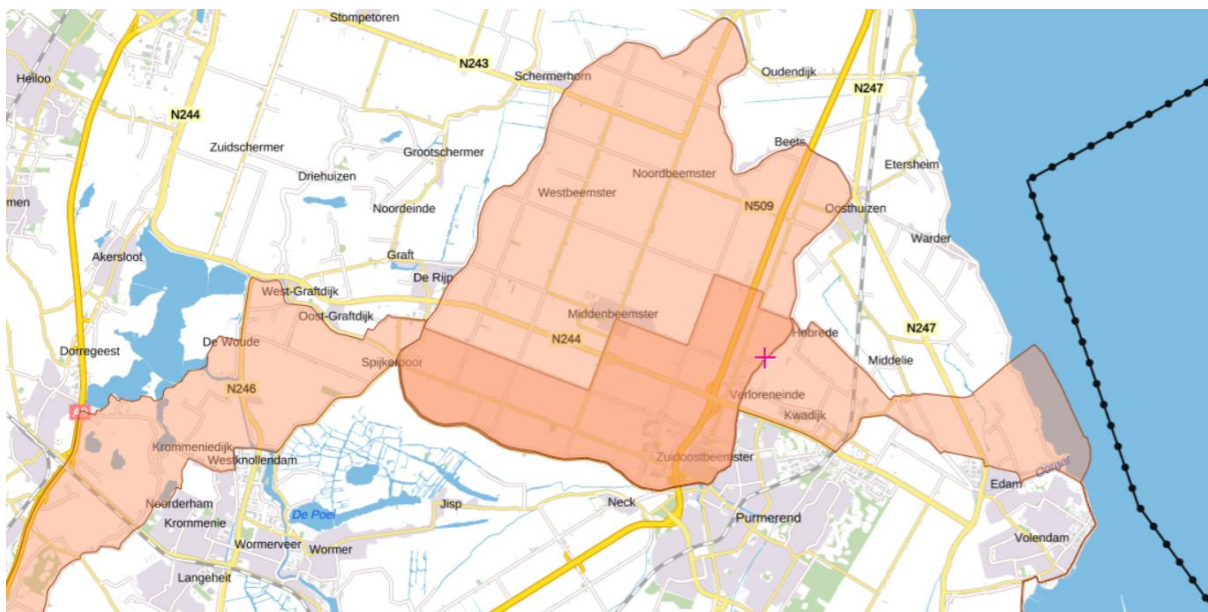


Lid 3	Voorwaarde	Argumentatie
a	ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan	Het huidige perceel bevat op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021', artikel 4.2.2 lid b al de mogelijkheid om één bedrijfswoning te bouwen. Hierdoor is één bedrijfswoning al planologisch toegestaan.
b	de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet	In paragraaf 4.1 is verantwoord dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering door de beoogde woonfunctie. Daarnaast worden zij door de woonfunctie niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
c	de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden	Met het planvoornemen wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. In de planregels is geborgd dat op de gronden die met Tuin bestemd zijn geen bouwmogelijkheden bevatten.
d	een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.000 m ² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt	Met het plan wordt één burgerwoning mogelijk gemaakt, waardoor deze voorwaarde in lid 3 sub d van artikel 6.9 niet in zijn belangen wordt geschaad.

Op basis van bovenstaande tabel kan worden beargumenteerd dat het planvoornemen aan de gestelde voorwaarden uit artikel 6.9 lid 3 sub a tot en met d voldoen. Naast dit artikel betreffen het algemeen geldende regels die in het volgende hoofdstuk over milieutechnische uitvoerbaarheid nader verantwoord worden.

De planlocatie is tevens gelegen in gebied dat aangeduid is met 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het gaat hier om een aanduiding vanwege de ligging in de Beemster en de Stelling van Amsterdam. Voor deze gebieden zijn kernkwaliteiten benoemd. Een nieuwe ontwikkeling mag geen aantasting van de kernkwaliteiten inhouden (art. 6.49).





Figuur 9. Uitsnede provinciale omgevingsverordening NH2020

De kernkwaliteiten van de Beemster zijn:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande 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.

Het plan betreft vervangende nieuwbouw van een woning. De nieuwbouw wordt een stolpboerderij dat refereert aan het historische karakter van het gebied en dat ook als specifieke kernkwaliteit benoemd wordt. Daarnaast wordt veel bestaande en vervallen bedrijfsbebouwing gesloopt waar minder bouwvolume en lagere erfbouw voor terugkomt. Het plan sluit derhalve aan op het culturele werelderfgoed en vormt geen aantasting van de nu aanwezige kernwaarden.

Het plangebied is eveneens gelegen in de Stelling van Amsterdam.

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
– een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;



– sluizen en voor- en achterkanalen;
– de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
– inundatiegebieden;
– voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
– de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Voor de Stelling van Amsterdam geldt hetzelfde als voor de Beemster, het plan sluit aan op de landschappelijke inrichting zoals die in het verleden toegepast werd in het gebied. Voorts is het plan is gelegen in de schootscirkel van de stelling van Amsterdam. In de huidige situatie is echter middels een agrarisch bouwvlak op de locatie al een agrarische bedrijfswoning met agrarische bedrijfsbestemming toegestaan. Voorliggend plan houdt de bouw van een reguliere woning in de vorm van een stolpboerderij in. Het bebouwingsoppervlak wordt daarmee gereduceerd. De aantasting van de bebouwing binnen de schootscirkel wordt daarmee minder groot door dit plan. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd, waardoor het plangebied een minder onordelijk karakter krijgt. Tot slot zijn direct om de voormalige boerderij allemaal kassen gebouwd in het schootsveld. Het schootsveld kent daarmee al geen volledig open beeld.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voorliggend plan bevindt zich in de Beemster. Met de bouw van een stolpboerderij op een vierkant erf wordt aangesloten op het cultuurhistorische karakter. Het vierkante erf past ook in het landschappelijke karakter van de Beemster. In het achtererfgebied wordt de stolp, binnen de traditie van stolpbouw van de Beemster, voorzien van een staartstuk. De rand van het erf wordt beplant met een bomenrij, een typisch kenmerk van een Beemstererf. In hoofdstuk 2.2 wordt ingegaan op hoe voldaan wordt aan de kernwaarden van het Beemstererfprincipe.

Gezien bovenstaande argumenten vormt het plan geen aantasting van de nu aanwezige kernwaarden. Vanuit de verordening volgen geen andere aanduidingen die randvoorwaarden geven voor het plan.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De algemene doelstelling in de woonagenda is: 'De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen'. Dit is vervolgens uitgewerkt in speerpunten, richtinggevende principes en actiepunten:

Speerpunten:

1. Een woning voor iedereen:
 - a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.



Richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid, zodat de in het woonakkoord af te spreken regionale productiedoelstellingen kunnen worden gehaald.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit (gericht op fietsen en lopen) stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.

Actiepunten:

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden
2. We bieden kennis, meedenkkraft en hulp
3. Versnellen woningbouwproductie
4. Samenwerking stimuleren
5. Verduurzaming wonen
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt
7. Stimuleren circulair bouwen
8. Leveren van informatie en monitoring

Deze speerpunten, principes en actiepunten moeten helpen bij het oplossen van de grote woningbehoefte in de provincie. Wijziging ten opzichte van de voorgaande woonvisie is ook dat regionale afspraken ten aanzien van woningbouw niet meer in Regionaal Actie Programma's (RAP's) worden vastgelegd maar dat tussen gemeenten/regio en de provincie woonakkoorden worden gesloten.

Planspecifiek

In de woonagenda staat geformuleerd dat 'vraag'-gestuurd gebouwd moet worden. Door het 'vraag'-gestuurd bouwen wordt gebouwd waar behoefte aan is maar zorgt ook voor doorstroming doordat bijvoorbeeld gezinnen ruimer kunnen gaan wonen waardoor er meer goedkopere (koop)woningen vrijkomen. Voorliggend plan wordt gebouwd vanuit een directe behoefte vanuit initiatiefnemers.



3.2.4 Verstedelijkingsconcept MRA (2021)

Op 24 november 2021 hebben de deelnemende gemeenten aan de Metropoolregio Amsterdam (MRA) afgesproken dat het document 'Verstedelijkingsconcept 2050. Metropool van grote klasse met menselijke maat' de inhoudelijke basis vormt voor de verstedelijkingsstrategie. Hierin willen het Rijk en de MRA gezamenlijk afspraken maken over de ontwikkeling van de MRA op middellange (2030) en lange termijn (2050). De Verstedelijkingsstrategie wordt gecombineerd met het Verstedelijkingsakkoord waarin de uiteindelijke wederkerig bindende afspraken tussen Rijk en regio voor de komende jaren gestalte zullen krijgen.

Het Verstedelijkingsconcept bevat de volgende ambities:

- De gehele metropoolregio laten profiteren van de groei, meerkernige ontwikkeling;
- Voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woon- en werkmilieus;
- Diversiteit en verbondenheid in de economie versterken;
- Meer balans brengen in wonen en werken;
- Zorgen voor een gezonde leefomgeving;
- Bereikbaarheid en bereisbaarheid in de MRA bevorderen;
- De uitstoot van broeikasgassen terugdringen;
- Doorontwikkelen van het metropolitane landschap;
- De regio klimaatadaptief inrichten;
- De biodiversiteit vergroten.

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling ziet toe op de bouw een ruimere woning ter plaatse van een perceel dat nu als agrarisch gebruikt wordt. Deel van de afspraken tussen het Rijk en de MRA is om tot 2030 175.000 tot 220.000 woningen te bouwen. Het onderhavige project betreft het bouwen van een woning en sluit dus aan bij deze ambitie.

3.2.5 Propositie Zaanstreek-Waterland (2021)

Eind 2021 heeft de regio Zaanstreek-Waterland de 'Propositie Zaanstreek-Waterland' vastgesteld. Dit document schetst de ambities van de acht gemeentes uit Zaanstreek-Waterland en de wijze waarop zij deze samen met de Provincie en de MRA kunnen verwezenlijken. Als het gaat om woningbouw is de ambitie om een schaa sprong te maken in woningbouw en een duurzame en inclusieve groei met kwaliteit.

Planspecifiek

Op economisch gebied is de ambitie het creëren van ruimte voor bedrijvigheid op de meest passende locaties, ruimte voor meer werkgelegenheid en een betere match tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Onderhavig project sluit aan bij deze ambities.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Beemster

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

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

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is in deze structuurvisie een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat.

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen.

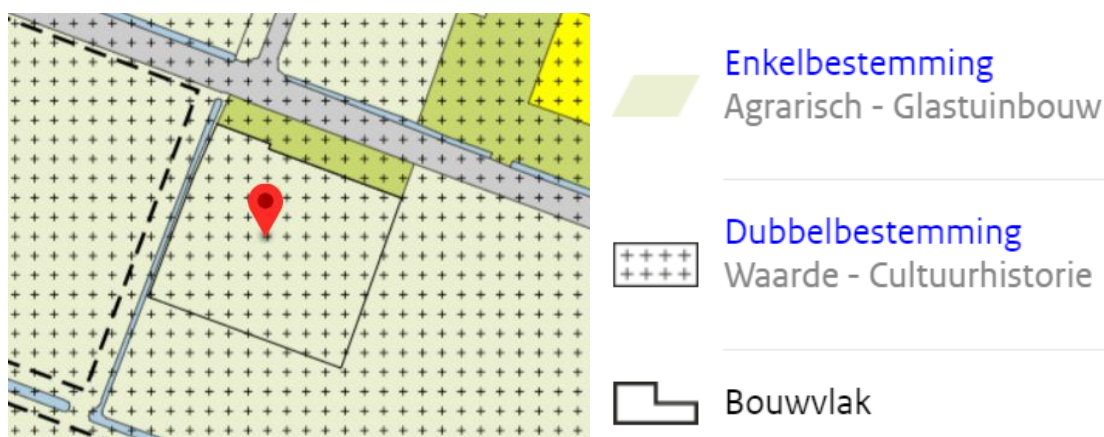
Planspecifiek

Dit plan geeft invulling aan de structuurvisie Beemster door het behoud van het landschapspatroon en te bouwen in aansluiting op de bestaande kernkwaliteiten.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2022

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2022' van de gemeente Beemster, is vastgesteld op 26 oktober 2021.

Hiernavolgend is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat het huidige toegestane gebruik Agrarisch-Glastuinbouw is en deels Tuin. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemmingen waarde Cultuurhistorie.



Figuur 10. Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (rode marker). (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijk plan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een buitengebied met agrarische gronden eromheen en geen bedrijven in de directe omgeving. Het dichtstbijzijnde bedrijf (Wijnimport J. Bart) bevindt zich op ca. 220 m van de plangrens.



Figuur 11. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met een groene lijn de afstand tot aangrenzende bedrijven. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Gezien de afstand tot de bedrijfsbestemming vormt het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de herbouw van een woning in op een agrarisch perceel. Het perceel ligt in agrarisch gebied en binnen de onderzoekszone van de Purmerenderweg. Voor deze weg geldt in het kader van de Wet geluidhinder een onderzoeksverplichting. Hiervoor is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, zie bijlage 6. De conclusie van dit onderzoek luidt:

De geluidbelasting op de zijden van het bouwvlak aan de Purmerenderweg bedraagt maximaal $L_{den}=34$ dB inclusief de aftrek artikel 110g vanwege het wegverkeer op deze weg. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden.

Een toetsing aan het Hogere waardebeleid is niet nodig, omdat aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Natuurbescherming

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.3.1 Gebied- en soortbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.



Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

Planspecifiek

Voor voorliggend plan vindt er een transformatie van de locatie plaats waarbij beschermde soorten mogelijk benadeeld kunnen worden. Daarom is er een ecologisch quickscan uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luiden:

(a) Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel), steenmarter, kerkuil, steenuil, gebouw bewonende vleermuizen, huismus, torenvalk en spreeuw.

De planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

(b) Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een Bijzonder Provinciaal Landschap. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets en/of AERIUS-stikstofberekening is niet noodzakelijk.

(c) Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gezien de bovenstaande conclusies dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel), steenmarter, kerkuil, steenuil, gebouw bewonende vleermuizen, huismus, torenvalk en spreeuw. Dit nader onderzoek is uitgevoerd door Elsken Ecologie, zie bijlage 7. De conclusie van het onderzoek luidt:

Van de onderzochte soorten is er een aangetroffen. Kerkuilen hebben met zekerheid gebroed binnen de grenzen van het plangebied. De kerkuil is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming, onder artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Bovendien is het een soort als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming omdat de kerkuil vermeld staat in bijlage II van de Conventie van Bern. De kerkuil staat vermeld op de lijst met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (RVO, 2009). Op deze lijst vallen de kerkuilnesten onder categorie 3 van vogelnesten: 'nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.'.

De kerkuil staat als kwetsbaar vermeld op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels (2004). Dit betekent dat er voor activiteiten waarmee deze soort in het geding is een ontheffing nodig is. Deze ontheffing dient te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. In. Dit geval de provinciale omgevingsdienst Noord-Holland Noord, het OD-NHN.

Voor de overige onderzochte soorten, vleermuizen, steenuil, huismussen en marters, is vastgesteld dat deze geen beschermde functies binnen het plangebied hebben.



De gemeente Purmerend werkt aan een Soortenmanagementplan, dat per 1 januari 2024 naar verwachting in werking treedt. Hierin is een generieke ontheffing voor o.a. de Kerkuil opgenomen, wat betekent dat het nest opgeheven kan worden, mits dit gemitigeerd wordt door vervangende nestlocaties aan te bieden. In de omgeving is voldoende ruimte om een kerkuilentil te plaatsen. De plaatsing hiervan is ook als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.”

Bij de later aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen zal een sloopmelding/vergunning een onderdeel zijn voor de sloop van de bedrijfsbebouwing. Bij deze vergunning zal ook aangetoond moeten worden dat er geen beschermde soorten benadeeld worden. Door de voorwaardelijke verplichting en de toekomstige vergunningplicht wordt de bescherming van de uil afdoende geborgd.

4.3.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator/

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Als gevolg van deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Het besluit over deze wet is per 1 juli 2021 in werking getreden.

In de Stikstofwet is in artikel 2.9a een uitzondering opgenomen voor de tijdelijke extra stikstofuitstoot bij bouwwerkzaamheden, de zogenaamde bouwvrijstelling. Stikstof dat vrijkomt bij de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bouwwerken en infrastructuur wordt niet meegerekend bij de informatie die ten grondslag ligt aan het verlenen van een vergunning. Op 2 november 2022 deed de Raad van State de uitspraak dat de bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europees natuurbeschermingsrecht dat vereist dat individuele beschermde natuurgebieden geen schade oplopen, en niet op een hoger schaalniveau gekeken mag worden naar maatregelen die bovendien onzeker zijn qua uitvoering. Dit betekent dat ook bouwactiviteiten getoetst dienen te worden aan lokale stikstofgevolgen bij de vergunningsaanvraag.

Planspecifiek

Bij voorliggende planontwikkeling vinden er aanlegwerkzaamheden plaats waarbij stikstof uitgestoot kan worden. In de hiervoor beschreven ecologische quickscan is het uitvoeren van een Aeriusberekening als niet noodzakelijk geacht. Om geen discussie over de noodzaak van een stikstofberekening te krijgen is deze voor de volledigheid alsnog uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase, zie bijlage 2. De conclusie van de berekening is dat er geen depositieresultaten berekend zijn boven 0,00 mol/ha/jr.

Het aspect Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



4.4 Erfgoed

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Monumentale bouwwerken en beschermd zicht

Er is geen sprake van monumentale bouwwerken die gewijzigd of gesloopt worden of beschermd zicht dat invloed ondervindt van voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie

De dubbelbestemming Archeologie waarde 4 voor de planlocatie is vervallen met ingang van de inwerkingtreding van de Partiële herziening 2021 van het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012. De verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek op deze locatie is daardoor ook komen te vervallen.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het plangebied maakt deel uit van landschap dat is aangemerkt met cultuurhistorische en landschappelijke waarden die beschermd dienen te worden. Zoals benoemd in de paragraaf Provinciaal Beleid maakt het plangebied deel uit van de Beemster en de Stelling van Amsterdam. Doordat de nieuwe woning een stolpwooning is die karakteristiek is voor de Beemster worden de cultuurhistorische waarde van het gebied vergroot.

Het aspect Erfgoed vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

In voorliggend plan vindt er een wijziging plaats van agrarisch gebruik naar een woonfunctie. Dit betekent dat de nieuwe functie hogere milieueisen stelt aan de bodem dan het bestaande gebruik en de bodem onderzocht zal moeten worden of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Voor dit plan is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt:



De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Purmerenderweg 34 te Zuidoostbeemster is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese, dat er verhogingen met zware metalen en PAK kunnen worden verwacht in verband met de bodemvreemde bijmenging van met name puin, is bevestigd. Er zijn in de bovengrond lichte verhogingen aan diverse zware metalen en PAK aangetoond. De gestelde hypothese, dat er verhogingen aan OCB kunnen worden verwacht in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden in de voormalige fruitboomgaard, is bevestigd. In het mengmonster van de kleihoudende bovengrond zijn lichte verhogingen gemeten aan som DDD en som DDE.

In het grondwater van peilbuis 01 is de concentratie barium licht verhoogd. De aangetoonde lichte verontreinigingen in grond en grondwater vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese, dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest als gevolg van met name puinhoudende bijmenging op en in de bodem en de toepassing van asbestverdachte beplating in het verleden, is bevestigd. In de bovengrond van gat 15 is asbesthoudend materiaal aangetroffen > 2 cm. Het betreft zowel hechtgebonden serpentijn als amfibool asbest. In de grondfractie < 2 cm van dit inspectiegat is geen asbest aangetoond. Voor de bodem ter plaatse van gat 15 is een indicatief asbestgehalte bepaald van 890 mg/kg ds (worst case). Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek, alsmede de interventiewaarde voor asbest in grond. Formeel is een nader onderzoek noodzakelijk om het definitieve asbestgehalte te bepalen en de verontreiniging verder af te perken.

In de overige inspectiegaten is zintuiglijk geen asbest aangetoond. Van de overige twee mengmonsters van de fijne fractie is alleen in het mengmonster van de zandhoudende inspectiegaten een asbestgehalte gemeten van 0,5 mg/kg ds. In het kleihoudende mengmonster is geen asbest gemeten.

Algemeen

De aanwezige (half)verhardingen (asfalt, beton, gebroken puin, asfaltgranulaat) zijn niet onderzocht. Over de kwaliteit hiervan en daarmee de hergebruiksmogelijkheden wordt geen uitspraak gedaan. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een groundbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een groundbank of -depot. De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waardoor in sommige gevallen hergebruik mogelijk is zonder aanvullend onderzoek.

Gezien de bovenstaande conclusies, en het feit dat de grond op de locatie hergebruikt zal worden, vormt het aspect Bodem geen beletsel voor dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof



(jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

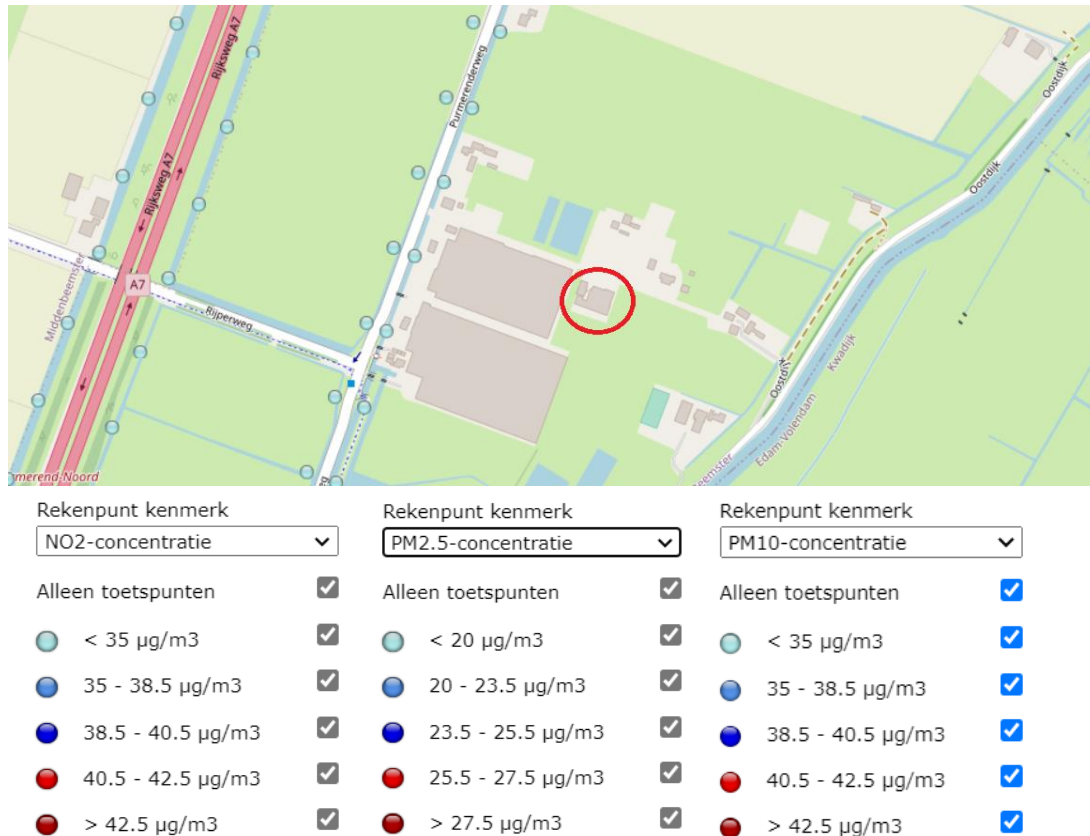
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voorts is de situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in 2020 en 2030 in beeld gebracht. Hiervoor is de site www.nsl-monitoring.nl geraadpleegd. Onderstaand is een overzicht van de resultaten.



Figuur 12. Concentratie stikstof, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5}. Plangebied in cirkel. (Bron: NSL Monitoringstool)



De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties.

Gelet op het bovenstaande vormt de algemene luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.



Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

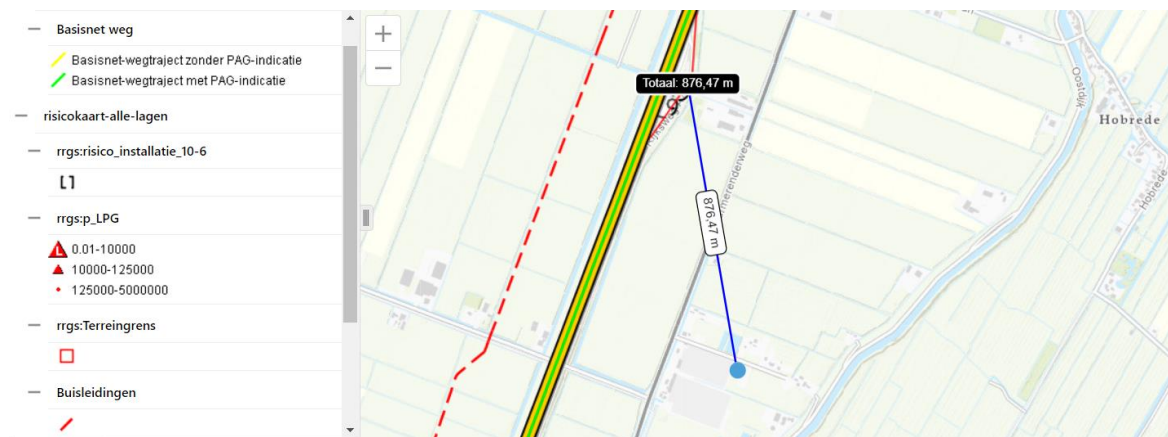
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen en buisleidingen aanwezig zijn nabij het plangebied. Het plan ligt niet binnen plaatsgebonden risicocontouren van deze typen risicobronnen.



Figuur 13. Risicokaart van de provincie. Plangebied nabij blauw punt.

Op circa 500 meter, ten westen van het plangebied ligt de weg A7. Ten oosten ligt de N247 op circa 4 kilometer afstand en ten zuiden ligt de N244 op ongeveer 1,1 kilometer afstand. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Er gelden geen plaatsgebonden risicocontour van deze transportroutes tot over het bestemmingsplan. Het groepsrisico zal evenmin wijzigen omdat voorliggend plan het vervangen van een woning inhoud. Het aantal mensen op de locatie, bepalend voor het groepsrisico, zal niet wijzigen.

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



4.8 Waterbeheer

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) vastgesteld. Dit programma, een uitwerking van de NOVI, bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaargeven. De drie hoofddambities van het NWP zijn:

- Een veilige en klimaatbestendige delta
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het bodem- en watersysteem. Opgaven voor klimaatadaptatie, water en scheepvaart moeten een integraal onderdeel zijn van alle ruimtelijke ingrepen. Het is hiervoor belangrijk dat adviezen uit de watertoets worden overgenomen in de ontwikkeling van plannen.

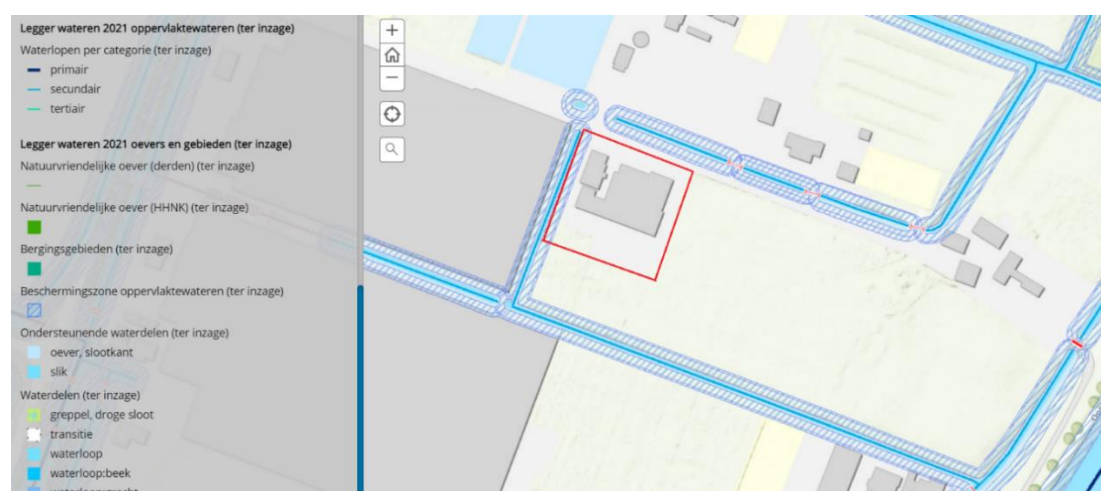
Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Waterplan HHNK (WBP6), vastgesteld op 15 december 2021, bevat het beleid op hoofdlijnen voor het waterbeheer in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor de periode 2022-2027. De watertoets is het instrument waarmee het Hoogheemraadschap toezicht houdt op behartiging van de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid is om op te schuiven van toetsen van plannen naar samenwerken en meedenken aan de voorkant. De insteek is dat water een leidend principe is voor de ruimtelijke ordening, zonder de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen uit het oog te verliezen.

Planspecifiek

Watersysteem

Onderstaand is een uitsnede van de legger van het waterschap ingevoegd. Het planperceel grenst aan secundaire waterlopen. Voorgenomen planontwikkeling waarbij de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuwe woning wordt gebouwd, heeft geen gevolgen voor het onderhoud van watergangen en/of waterkeringen.



Figuur 14. Legger oppervlaktewater. Plangebied globaal aangeduid met rood kader.

Lozen van afvalwater

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater is aangesloten op het bestaande vuilwaterriool van het perceel.



Afvoer hemelwater en waterberging

Het hemelwater is afgekoppeld naar de omliggende gronden van de tuin. In de bestaande situatie is het grootste gedeelte van het perceel reeds verhard of bebouwd terrein. Door de sloop van de extra bedrijfsgebouwen zal er minder verhard oppervlakte zijn in de nieuwe situatie.

Uitloging bouwmaterialen door regenwater

In voorliggend plan worden geen uitlogbare materialen toegepast.

Watertoets

Door de digitale watertoets is bepaald welke procedure moet worden doorlopen voor het planvoornemen. Het betreft de korte procedure, waardoor vooroverleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over deze waterparagraaf niet noodzakelijk is. De watertoets is te vinden in bijlage 4.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Er is meer dan voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Het plan betreft vervangende nieuwbouw. Er zal dus geen extra verkeersdruk op de Purmerenderweg komen door het plan.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage

4.10.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.



Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit

milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.10.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 824 meter van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.3.2. van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie dat significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.10.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit

milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.



De voorliggende ontwikkeling houdt de herbouw van een woning in op een agrarisch perceel. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.10.4 Conclusie

Het projectgebied is niet binnen een kwetsbaar gebied gelegen, is kleinschalig van aard en heeft ook geen belangrijke milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een extra woning binnen de reeds aanwezige bestemming Wonen mogelijk. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021 (vastgesteld 26-10-2021)' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn de bestemming Wonen, Water en Tuin opgenomen. Voor de regels is het vigerende bestemmingsplan gebruikt. De regels zijn overgenomen en enkel niet relevante regels zijn verwijderd. De bestemmingsplangrens volgt het huidige agrarisch bouwvlak met de voorliggende tuin. Door het volgen van het agrarisch bouwvlak komt dit gehele bouwvlak te vervallen en daarmee is geen agrarisch bedrijf op de locatie meer mogelijk.

In het voorgaande bestemmingsplan, de partiele herziening Buitengebied 2012, is als instrument het keukentafeloverleg ingevoerd. Dit instrument is ten behoeve van mogelijk toekomstige ontwikkelingen. De aanleiding hiervan is dat vanwege de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied en de daarmee samenhangende UNESCO-status het wenselijk is om een dergelijke ontwikkeling goed te begeleiden. Om betrokken initiatiefnemers te helpen bij het opstellen van een plan waarvoor het college ook een vergunning kan verlenen, is het gewenst dat de gemeente samen met de betrokkene de mogelijkheden en de beperkingen verkent vóórdat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Dit 'begeleidingsproces' is vormgegeven als keukentafeloverleg. In voorliggend plan zijn de werkafspraken opgenomen als bijlage bij de regels 4.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

De initiatiefnemer heeft overleg met de omgeving gevoerd over het plan. Gevraagd is wat omwonenden van het plan vonden en of er nog bedenkingen zijn waar rekening mee gehouden moet worden. Van het overleg is een participatieverslag gemaakt. Dit participatieverslag is als bijlage 5 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens toegezonden aan de Provincie Noord-Holland in het kader van het vooroverleg. De Provincie heeft het ten aanzien van het plan laten weten dat het bouwplan in lijn is met artikel 6.9, 6.49 en 6.59 van de Omgevingsverordening. Het erf is weliswaar door kassenbouw niet zichtbaar vanaf de Purmerenderweg maar wel vanaf de Oostdijk. Vanaf hier is er thans zicht op een amorf erf. Door de voorgestelde bouw van een woning in de maatvoering en verhouding van een Beemster stolpboerderij wordt aan de kavel de identiteit van een Beemster erf gegeven. De bijgevoegde erfinrichting met duidelijke voor en achterzijde, doorlopende laanstructuur haaks op de weg, erfbegrenzing in de vorm van beplanting en boomgaard aan de voorzijde naast de stolpboerderij geeft aan dit Beemster erf de juiste invulling. De provincie adviseert positief over de ruimtelijke kwaliteit. Ze hadden geen verdere opmerkingen meer omtrent dit plan en hoefden het niet opnieuw te bekijken.'

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode van de tervisielegging wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen op het plan in te dienen. In deze paragraaf of in een aparte nota van zienswijze zal verslag worden gedaan van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.



7 Bijlagen

1. Quicksan Wet natuurbescherming Purmerenderweg 34 te Zuidoostbeemster, Blom ecologie B.V., kenmerk: BE/2021/632/r, 25 juni 2021;
2. Aeriusberekening Purmerenderweg 34 te Zuidoostbeemster, Plannen-makers, 2 november 2023;
3. Verkennend Bodemonderzoek Purmerenderweg 34, Grondslag bv, project 34304, 25 februari 2021;
4. Watertoets, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 17 april 2023;
5. Participatieverslag Purmerenderweg 34, Architectenbureau Ruben Wennekers, 16 maart 2023.
6. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Purmerenderweg te Zuidoostbeemster, Weel Geluidadvies, kenmerk: PLA.23.06, 7 juni 2023;
7. Natuurtoets Purmerenderweg 34, Zuidoost Beemster, Elsken ecologie, 22 oktober 2023

