

G E M E E N T E

**B E E M S T E R**

W E R E L D E R F G O E D

**Bestemmingsplan  
Volkstuinen Noorderpad c.a.**



# Bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Ontwerp

Gemeente Beemster

Sweco Nederland B.V.  
Alkmaar, 14 november 2016

# Inhoudsopgave

TOELICHTING .....	4
1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding en doelstelling .....	5
1.2 Ligging plangebied .....	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	6
2 Plangebied .....	7
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Het plangebied en omgeving .....	7
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied .....	7
3 Planbeschrijving .....	9
3.1 Toekomstige situatie .....	9
3.2 Beeldkwaliteit .....	9
4 Beleidskader .....	11
4.1 Algemeen .....	11
4.2 Rijksbeleid .....	11
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	11
4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	12
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	12
4.3 Provinciaal beleid .....	13
4.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland .....	13
4.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening .....	13
4.3.3 Provinciale woonvisie .....	15
4.3.4 Woningbouwmonitor 2014 .....	16
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid .....	16
4.4.1 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter) .....	16
4.4.2 Regionaal Actie Programma .....	16
4.4.3 Structuurvisie Beemstermaat .....	17
4.4.4 Woonvisie Beemster 2008+ .....	17
4.5 Conclusie beleidskader .....	17
5 Milieu- en omgevingsaspecten .....	18
5.1 Algemeen .....	18
5.2 Water .....	18
5.2.1 Kader .....	18
5.2.2 Analyse .....	18
5.3 Bodem .....	19
5.3.1 Kader .....	19
5.3.2 Analyse .....	19
5.4 Archeologie .....	19
4.11.1 Kader .....	19
5.5 Flora en fauna .....	20
5.5.1 Kader .....	20
5.5.2 Analyse .....	21

5.6	Verkeer en parkeren .....	21
5.7	Geluid .....	22
5.8	Luchtkwaliteit.....	22
5.9	Externe veiligheid.....	23
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	24
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	24
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren .....	25
6	Juridische planbeschrijving .....	26
6.1	Algemeen .....	26
6.2	Planregels .....	26
6.3	Handhaafbaarheid .....	28
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	29
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	30
8.1	Proces .....	30
8.2	Overleg.....	30
8.3	Procedure.....	30
	REGELS .....	31
Hoofdstuk 1	Inleidende regels .....	32
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels .....	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	46

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om de verrommelde situatie binnen het plangebied op te heffen door het gebruik voor volkstuinen binnen een deel van het gebied te legaliseren en daarnaast een openbaar groengebied te realiseren en vijf woningbouwkavels te ontwikkelen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee deze ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

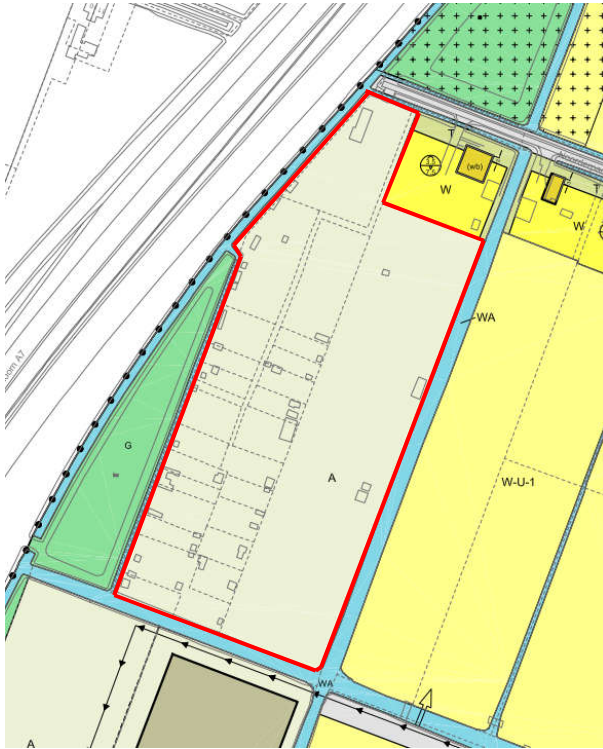
Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Zuidoostbeemster, in de gemeente Beemster (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Noorderpad, aan de zuidzijde door het Middenpad en aan de westzijde door de A7 en naastgelegen groengebied. Aan de oostzijde staan de 42 gebouwde woningen in het plan De Nieuwe Tuinderij.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I dat op 18 december (gewijzigd) is vastgesteld door de gemeenteraad van Beemster en op 9 juli 2009 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Agrarisch". De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met deze bestemming. In figuur 1.2 is een uitsnede van de plankaart weergegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Zuidoostbeemster I (plangebied ligt binnen het rode kader)

## 2 Plangebied

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

### 2.2 Het plangebied en omgeving

De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17e eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur. Het betreft een cultuurhistorisch waardevol gebied waarbij onder andere op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie paragraaf 4.2.3) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, zie paragraaf 4.3.2) randvoorwaarden gelden voor inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het waardevolle gebied. Binnen de Beemster vormt Zuidoostbeemster een op zichzelf staand gebied. Dit deel van de Beemster is oorspronkelijk opgezet als tuindersgebied met een kleinere maat tussen de onderlinge linten en sloten. De oorspronkelijke waterlopen zijn in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I veilig gesteld.

Zuidoostbeemster heeft altijd een aparte plaats binnen de droogmakerij ingenomen. Bestemd als tuinbouwgebied voor de voedselvoorziening van Amsterdam kreeg het reeds bij het ontstaan van de Beemster een meer kleinschalige verkaveling. Deze structuur is heden ten dage nog steeds aanwezig. Door de aanleg van de A7 en de N244 (provinciale weg Edam-Purmerend-Alkmaar) is Zuidoostbeemster ruimtelijk afgescheiden van de rest van de polder. Dit benadrukt haar bijzondere karakter nog eens extra.

Zuidoostbeemster ligt op een steenworp afstand van het centrum van Purmerend waardoor de belangrijkste stedelijke voorzieningen (winkels, NS-station, uitgaansmogelijkheden) binnen handbereik zijn. Opmerkelijk is dat ook binnen de stedelijke invloedssfeer van Purmerend, Zuidoostbeemster haar eigen karakter heeft weten te behouden. In tegenstelling tot vergelijkbare situaties elders in Nederland is het gebied tot op heden verschoond gebleven van stadsrandontwikkelingen (autosloperijen, maneges etc.).

De bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster is gelegen langs een aantal linten en in de hier-tussen liggende woonbuurten. De Purmerenderweg, de Zuiderweg, het Zuider-, Noorder- en Middenpad vormen momenteel de belangrijkste ontsluitingsassen in het gebied. Tezamen met de sloten en aanwezige beplanting vormen deze linten de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied. Het gevarieerde grondgebruik, de sterke afwisseling van gesloten (bebouwing), halfopen (bomenrijen en boomgaarden) en open gebieden en de kleinschalige verkaveling vormen tezamen het ruimtelijk patroon. Zuidoostbeemster onderscheidt zich daarmee van de rest van de Beemster die juist gekenmerkt wordt door een wijdmazige verkaveling, een tamelijk uniform grondgebruik en een grote mate van openheid.

### 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied



In de loop der jaren is binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan een onwenselijke situatie ontstaan waarbij grote delen van het plangebied in strijd met het bestemmingsplan in gebruik zijn genomen en bebouwing is gepleegd waar dit niet is toegestaan. Het betrof hoofdzakelijk volkstuinen die in eigendom zijn bij particulieren en die veelal ook de gebruiker zijn.

In 2011 is er een omvangrijke handhavingsactie uitgevoerd om een einde te maken aan het illegale gebruik en de illegale bebouwing. Er zijn verschillende bouwsels opgeruimd. Verder heeft de gemeente in de loop der jaren telkens als er een tuinkavel aangeboden werd, deze met het oog op de ontwikkeling van de woningbouw in Zuidoostbeemster aangekocht. Inmiddels heeft de gemeente in het volkstuincomplex 7.500 m<sup>2</sup> in eigendom. De gemeentelijke tuinkavels worden door de gemeente extensief onderhouden en zijn niet verhuurd of in gebruik gegeven.

Het gehele complex van volkstuinen is via een zeer smalle toegang ontsloten naar het Noorderpad. Bovendien is er geen gelegenheid om te parkeren en is het nauwelijks mogelijk om aan het einde van dit deel van het Noorderpad de auto te keren. Ook op het complex zelf zijn de kavels slecht bereikbaar en maakt het geheel een rommelige en onverzorgde indruk.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Toekomstige situatie

De gemeente Beemster heeft een verbetervoorstel voor het volkstuincomplex voorbereid. Aan dit voorstel liggen individuele gesprekken met eigenaren en gebruikers ten grondslag. Het voorstel betreft voor het westelijk deel van het plangebied de verplaatsing van enkele volkstuinen, de aanleg van een parkeervoorziening en terreinverhardingen. Per volkstuin wordt het mogelijk maximaal 20 m<sup>2</sup> aan gebouwen op te richten waarbij maximaal 10 m<sup>2</sup> mag bestaan uit gebouwen, geen kassen zijnde. Omdat rond het complex sloten liggen of nieuw gegraven worden, is benodigd water voor de gewassen nabij.

Het oostelijk deel van het plangebied van ruim een hectare groot, wordt als openbaar groengebied ingericht welke via een dam vanaf de Dirkjesspeerstraat toegankelijk wordt gemaakt voor bewoners van Zuidoostbeemster. Met de voormalige eigenaren van deze thans agrarische kavel (straks openbaar groengebied) achter Noorderpad 14 is overeengekomen dat er drie bouwkvavels aan het Middenpad ontwikkeld mogen worden. Om de kosten van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het volkstuincomplex te dekken, worden aangrenzend nog twee bouwkvavels langs het Middenpad ontwikkeld, waarmee het totaal aantal in het plan vijf woningen bedraagt.

### 3.2 Beeldkwaliteit

Voor de naastgelegen woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft de uitgangspunten aan voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. In deze paragraaf worden de hoofdpunten uit het beeldkwaliteitplan beschreven voor zover deze van toepassing zijn voor de vijf te ontwikkelen woningen aan het Middenpad.

#### *Algemeen*

De woningen die in Zuidoostbeemster worden gebouwd, dienen zich op een zorgvuldige wijze te voegen in de dorpse, bijna landelijke sfeer van de bestaande linten en buurten in het gebied. De uitdaging bij de architectuur dient te liggen in het interpreteren van de kenmerken van de typisch Zuidoostbeemsterse bebouwing en deze te vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd. Het deel van het plangebied waar de vijf woningen zijn voorzien, ligt aan het lint.

#### *Lint*

De linten hebben een informeel karakter. De bebouwing langs de linten in Zuidoostbeemster bestaat uit kleine, vrijstaande woningen danwel 2-onder-één-kap woningen waarbij veelal per hoofdgebouw een individuele brug over de sloot aanwezig is. De woningen geven identiteit aan de straat met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillend kleur- en materiaalgebruik en detaillering. Wat betreft bouwmassa kennen ze een grote mate van gelijkheid: één bouwlaag met zadel- of mansardekap, haaks op de weg. De kappen zijn soms zo steil dat er twee verdiepingen in passen. Dit karakter is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen aan het lint.

De nieuwe bebouwing aan het lint bestaat uit een losse structuur van vrijstaande woningen. De afstand van de woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens is kort, om het kleinschalige beeld van dicht op elkaar staande woningen aan het lint te versterken. De woningen aan het lint kennen een grote diversiteit in onderlinge architectonische uitwerking. Dit betekent dat nooit dezelfde woningen naast elkaar staan.

In figuur 3.1 is een impressie van de inrichting van lintbebouwing weergegeven.



*Figuur 3.1 Impressie lintbebouwing (Purmerenderweg)*

## 4 Beleidskader

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

#### 4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Met onderhavig bestemmingsplan worden 5 woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 7 woningen. Echter, omdat het bestemmingsplan ook het gebruik van een deel van het gebied ten behoeve van volkstuinen planologisch mogelijk maakt met de daarbij behorende bebouwing, kan worden gesteld dat de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.

De voorwaarden onder lid a en b zijn overgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De onderbouwing van deze voorwaarden is opgenomen in paragraaf 4.3.2. Met betrekking tot lid c. kan worden geconcludeerd dat het plangebied een goede bereikbaarheid per auto kent. Per bus zijn er verbindingen naar het nabijgelegen Purmerend met station Purmerend en Purmerend Weidevenne.

#### 4.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen.

De Beemster is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. In het Besluit is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven. Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
  - a) het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
  - b) de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
  - c) het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
  - d) bebouwing langs de wegen;
  - e) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
  - f) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
  - g) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
  - h) 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.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze kernkwaliteiten.

### 4.3 Provinciaal beleid

#### 4.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. In de Structuurvisie worden deze ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken kort toegelicht. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit ziet en op welke wijze de Provincie met deze structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. De Structuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 1 november 2010.

Uitgangspunt is om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

#### 4.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand bebouwd gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied. In februari 2014 is de PRV gewijzigd vastgesteld. In de PRV zoals deze tot februari 2014 gold was de kern Zuidoostbeemster met inbegrip van de onbebouwde gronden tussen de A7, het Noorderpad en Purmerend als BBG aangewezen. Volgens de definitie uit de PRV zoals deze op dit moment geldt, is in dit bestemmingsplan sprake van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied (artikel 13 PRV) en, conform de definitie van verstedelijking in de PRV, van overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied (artikel 14 PRV). Om deze reden wordt hieronder ingegaan op de afwijkingsvoorwaarden in artikel 13, lid 2 PRV en artikel 14 lid 2 PRV.

#### **Artikel 13 PRV Nieuwe woningbouw**

*a. Artikel 13, lid 2 onder a en b: Nieuwe woningbouw is in overeenstemming met de provinciale woonvisie, de regionale actieprogramma's, de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woningprognose.*

In de volgende paragrafen wordt toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk (woon)beleid en specifiek de genoemde rapporten.

*b. Artikel 13, lid 2 onder c: Nieuwe woningbouw kan niet worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied.* Feitelijk is sprake van een herstructurering/transformatie van verrommelde gronden die groten-deels als volkstuinen in gebruik waren en zijn. Tot februari 2014 waren deze gronden als BBG aangewezen. Voor gronden in Zuidoostbeemster waar nog binnen BBG kan worden ontwikkeld zijn reeds plannen voorbereid waar de behoefte van is aangetoond.

*c. Artikel 13, lid 2 onder d: Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV).*

Artikel 15 PRV verplicht dat in een bestemmingsplan wordt onderbouwd in welke mate rekening is gehouden met de vijf criteria uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze criteria betreffen:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Het plan is passend in de bestaande gridstructuur en het oude geometrische inrichtingspatroon van de Beemster. Het versterkt deze historische structuur in Zuidoostbeemster doordat de woningbouw aan het lint van het Middenpad wordt doorgezet. Er wordt aangesloten bij de structuur door onder andere aan te sluiten op de hier aanwezige goot- en bouwhoogte en architectuur. De nieuwe woningbouw voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

#### **Artikel 14 PRV Overige vormen van verstedelijking**

*a. Artikel 14, lid 2 onder a: De noodzaak van verstedelijking is aangetoond.*

In het onderhavige geval is op de reeds bestaande volkstuinen sprake van verrommelde bebouwing dat in de loop der jaren is ontstaan. Gedeeltelijk is deze bebouwing door middel van handhaving opgeruimd. De onderhavige locatie is gezien de ligging tussen het woongebied en de A7 zeer geschikt voor volkstuinen. Er is met betrekking tot de nieuw te realiseren volkstuinen feitelijk geen sprake van extra verstedelijking maar van het concentreren van bestaande volkstuintjes waarbij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Omdat de bebouwing op de volkstuinen in het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan, kan de ontwikkeling wel als verstedelijking worden gezien. Omdat het gebied nu al voor volkstuinen wordt gebruikt, is duidelijk dat de behoefte aanwezig is. Extra volkstuinen worden alleen uitgegeven als hier expliciet behoefte voor bestaat. Dit uit zich door middel van concrete aanvragen. Er is geen strijd met artikel 14, lid 2 onder a.

*b. Artikel 14, lid 2 onder b: De beoogde verstedelijking kan niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd.*

Zoals hiervoor aangegeven wordt de locatie reeds gebruikt voor volkstuinen en is deze gezien de ligging tussen het woongebied en de A7 ook zeer geschikt voor deze functie. Er is met betrekking tot de volkstuinen geen sprake van extra verstedelijking maar van het concentreren van bestaande volkstuintjes waarbij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Tot februari 2014 waren deze gronden als BBG aangewezen. Voor gronden in Zuidoostbeemster waar nog binnen BBG kan worden ontwikkeld zijn reeds plannen voorbereid waar de behoefte van is aangetoond. Er is geen strijd met artikel 14, lid 2 onder b.

*c. Artikel 14, lid 2 onder c: Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV).*

Artikel 15 PRV verplicht dat in een bestemmingsplan wordt onderbouwd in welke mate rekening is gehouden met de vijf criteria uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze criteria betreffen:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

De herstructurering van het volkstuinencomplex zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en borging van de openheid in het oostelijk groengebied. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

#### *Nationale landschappen / Bufferzones*

Het Rijk heeft in het kader van de Nota Ruime verschillende 'Nationale landschappen' geselecteerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal landschap Laag-Holland. Met de komst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de rijksverantwoordelijkheid voor Nationale landschappen en Rijksbufferzones komen te vervallen. De provincie Noord-Holland heeft in de Provinciale ruimtelijke verordening de bescherming van Nationale landschappen ondergebracht bij de bufferzones. In de verordening is bepaald dat verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG niet is toegestaan binnen de begrenzing van de bufferzones. In de 5<sup>e</sup> ontwerpwijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, die momenteel ter inzage ligt, is besloten de Nationale Landschappen uit het regime van de bufferzones te halen, aangezien deze gebieden voldoende bescherming kennen via de andere regimes voor het landelijk gebied. Tot aan de wijziging van de PRV op dit punt, worden bestemmingsplannen niet beoordeeld op artikel 24 PRV (bufferzones). Om deze reden is in dit bestemmingsplan ook geen toets aan artikel 24 PRV opgenomen.

#### *UNESCO Werelderfgoed*

Het plangebied is gelegen in het UNESCO Werelderfgoed De Beemster. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor ontwikkelingen binnen het UNESCO Werelderfgoed, dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Ook is voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject en mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doet verdwijnen. De kernkwaliteiten van het Werelderfgoed blijven met de voorgenomen ontwikkeling behouden. Het plan is passend in de bestaande gridstructuur en het oude geometrische inrichtingspatroon van de Beemster. Het versterkt deze historische structuur in Zuidoostbeemster doordat de woningbouw aan het lint van het Middenpad wordt doorgezet, er een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gerealiseerd op het volkstuinencomplex en de openheid in het oostelijk groengebied wordt geborgd. Van een grootschalige dorpsontwikkeling is geen sprake. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen strijd is met de Provinciale ruimtelijke verordening.

#### *4.3.3 Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.



Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 110.000 voor de periode tot 2020 opgenomen.

In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien.

#### 4.3.4 *Woningbouwmonitor 2014*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2014 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afspraken op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 opnieuw gedaald.

## 4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

### 4.4.1 *Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)*

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.

### 4.4.2 *Regionaal Actie Programma*

De gemeente Beemster is in het Regionale Actie Programma (RAP) Amsterdam opgenomen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is wel hoe deze waar gemaakt kan worden.

Voor de stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma uiteengezet dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat dus meer woningen nodig zijn. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

In het RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:

- De gemeenten zetten zich in om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 – 2014 te realiseren.
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (dit kan koop of huur betreffen).
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 13.438 extra nulreden woningen te realiseren (dit kan koop of huur betreffen en worden vormgegeven in zowel nieuw- als bestaande bouw).

In de woningbouwmonitor 2014 (paragraaf 3.2.4) is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afspraken op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt.

In het kader van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is op basis van beschikbare woningbehoefteonderzoeken onderzocht of de woningbouwontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte<sup>1</sup>. Geconcludeerd wordt dat het aantal huishoudens in de gemeente Beemster en in de regio blijft groeien. De vraag naar woningen in de regio is nog steeds aanwezig. De woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is noodzakelijk om de "roltrap" binnen de regio in beweging te houden. Omdat het aantal te bouwen woningen in De Nieuwe Tuinderij fors lager is dan het aantal dat opgenomen is in het RAP, is het toevoegen van vijf woningen door

<sup>1</sup> Woningbehoefte De Nieuwe Tuinderij, Grontmij Nederland BV, 11 juni 2014

middel van dit plan binnen de afspraken op regionaal en provinciaal niveau te verantwoorden.

#### 4.4.3 *Structuurvisie Beemstermaat*

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.

Onderhavig bestemmingsplan geeft invulling aan de ambities uit de Structuurvisie doordat het landschapspatroon wordt behouden en hersteld, verrommeling wordt tegengegaan, de ruimtelijke structuur en karakteristiek wordt behouden en versterkt en recreatieve mogelijkheden worden gecreëerd (openbaar groengebied en volkstuinen).

#### 4.4.4 *Woonvisie Beemster 2008+*

Met de ruimte om te bouwen in Beemster wil de gemeente de opgedane achterstanden van de laatste jaren inhalen. Op deze manier wil de gemeente haar inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente bieden en worden de afspraken nagekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte.

De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

1. Mix van bewoners.
2. Goede woonomgeving.
3. Behoud van het karakter van de Beemster.

Over Zuidoostbeemster wordt uiteengezet dat in samenhang met de toekomstige uitbreiding Zuidoostbeemster een tweede hoofdcluster voorzieningen vormt. Verder is opgenomen dat het uitbreidingsplan voor Zuidoostbeemster uitgaat van aanpasbare woningen, verzorgd wonen en beschermd wonen.

Over nieuwe woningbouwlocaties wordt in de woonvisie beschreven dat hiermee de opgelopen achterstanden van de laatste jaren zo goed mogelijk worden ingelopen, de inwoners keuzevrijheid binnen de gemeente wordt geboden en de afspraken na worden gekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten over opvang regionale behoefte.

## 4.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 5.2 Water

#### 5.2.1 Kader

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21e eeuw' is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming. Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf kan verschillen naar de aard van de planvorming. De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemer nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen.

#### 5.2.2 Analyse

##### *Waterkwantiteit*

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename. Het totale grondoppervlak van de 5 woningbouwkavels bedraagt 4.260 m<sup>2</sup>. Uitgaande van verhardingspercentage van 50% bedraagt de toename van verharding als gevolg van de kavels circa 2.130 m<sup>2</sup>. Het verhard oppervlak als gevolg van de te realiseren inrit en parkeerplaatsen bedraagt maximaal 700 m<sup>2</sup>. Omdat dit wordt uitgevoerd met grasbetontegels dient hiervan 350 m<sup>2</sup> te worden gecompenseerd. De totale verhardingstoename bedraagt 2.480 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een compensatiepercentage van 11% dient minimaal 116 m<sup>2</sup> water te worden gegraven noodzakelijk om eventuele versnelde afvoer van hemelwater te compenseren. Hier wordt ruimschoots aan voldaan omdat er binnen het plangebied circa 2.500 m<sup>2</sup> water wordt gegraven. Het voorneemen is om het overschot aan te graven water te gebruiken voor toekomstige projecten door middel van een waterbank.

##### *Waterkwaliteit en riolering*

Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het water van de bebouwing, nieuwe inrit en parkeerplaatsen en overige verhardingen kan rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater danwel infiltreren in de grond. Met het oog op de waterkwaliteit wordt het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Het afvalwater wordt op het riool aangesloten. Omdat het plan 5 woningen betreft, is de toename in de afvalwaterproductie zeer beperkt en zal er geen invloed zijn op de werking van het rioolstelsel en/of de afvalwaterketen.

Indien er werkzaamheden in, of in de nabijheid (binnen vijf meter) van, het oppervlaktewater zullen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld in de vorm van lozingspunten voor hemelwater, wordt nader met HHNK afgestemd waar de lozingspunten worden gepositioneerd

#### *Waterkering*

De ontwikkeling vindt niet plaats in de nabijheid van een waterkering.

## **5.3 Bodem**

### *5.3.1 Kader*

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van een plantype onder meer moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt, dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

### *5.3.2 Analyse*

Voor het gehele plangebied is bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd door Grondslag BV. Ter plaatse van de volkstuinen zijn lichte verhogingen aangetoond in de bovengrond, tezamen met enkele lichte verhogingen aan metalen. Asbest is niet aangetroffen in de bodem of op het maaiveld. Wel is een asbestverdachte beschoeiing aangetroffen aan de slootkant. Ter plaatse van de voormalige sloten zijn bij twee boringen sterke verhogingen aan zink aangetoond in de ondergrond. Enkel de resultaten op deze locaties geven aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd<sup>3</sup>. De totale omvang van de sterk verontreinigde grond is in het onderzoek geraamd op circa 15 m<sup>3</sup>. Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in grond kleiner is dan 25 m<sup>3</sup>, is er geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' zoals gedefinieerd in de Wet bodembescherming.

Omdat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, geldt geen saneringsplicht. De omvang van de verontreiniging is voldoende vastgelegd en een nader onderzoek is derhalve niet meer noodzakelijk. Omdat geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, is geen sprake van actuele risico's. Wat betreft bodem kan dan ook voldaan worden aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Aanbevolen wordt om het eventueel aanwezige asbest in de kassen en schuurtjes voorafgaand aan de sloop te laten verwijderen door een gecertificeerd bedrijf. Dit geldt tevens voor de asbestverdachte beschoeiing.

## **5.4 Archeologie**

### *4.11.1 Kader*

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Volkstuinen Noorderpad Zuidoostbeemster, Percelen D2122, 3281, 3275, 3271, 3303 t/m 3305, 3429, 3430, 3479 t/m 3481, Grondslag BV, 11 juli 2013

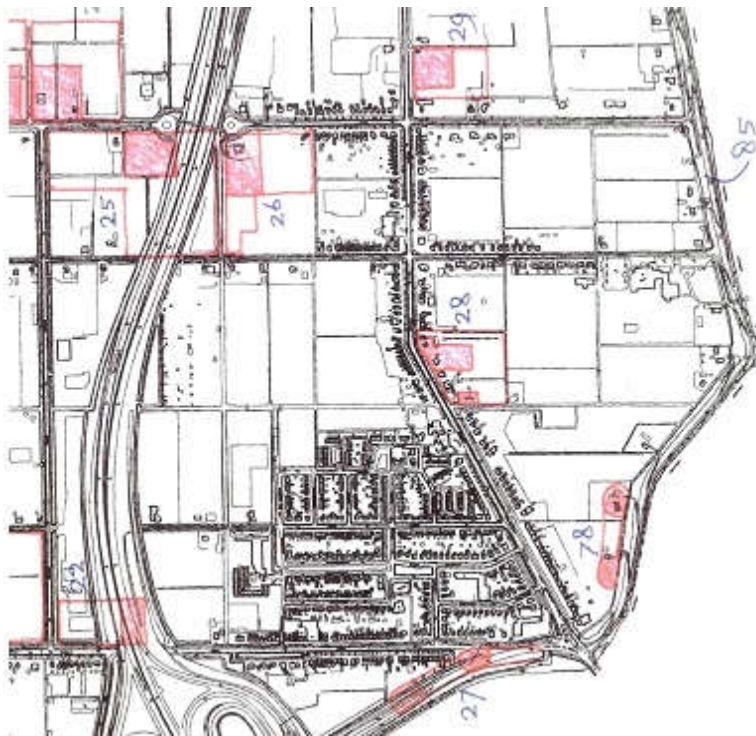
<sup>3</sup> Nader bodemonderzoek volkstuinen Noorderpad te Zuidoostbeemster, Grondslag BV, 16 december 2013

voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003. Het beleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de gemeente het publieke belang van het kwetsbare en waardevolle archeologische erfgoed wil behartigen. De gemeentelijke archeologienota vormt een nadere uitwerking van het (inter)nationaal en provinciaal archeologiebeleid.

#### 4.11.2 Analyse

In de archeologienota is een archeologieregime opgenomen voor het “overig gebied”. Dit archeologieregime is door een besluit van de gemeenteraad d.d. 28 juni 2008 niet van toepassing verklaard omdat er een lage trefkans is op archeologische vondsten in het “overig gebied”. Voor gronden van het onderhavige plangebied is dan ook geen archeologieregime van toepassing en is geen archeologisch onderzoek nodig.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart gemeentelijke archeologienota

## 5.5 Flora en fauna

### 5.5.1 Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). Deze wet regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

De Natuurbeschermingswet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;

- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

### 5.5.2 Analyse

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuurbeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur. Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand en de grootte en aard van dit project zijn mogelijk negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voor deze gebieden dan ook niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

Er is onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de effecten van het plan in relatie tot de Flora- en faunawet. Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren, behalve vleermuizen, enkel licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen voor de werkzaamheden die ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zullen worden verricht. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het belangrijkste deel van het foerageergebied wordt door de plannen ook niet negatief beïnvloed.

#### *Conclusie*

Op basis van bovenstaande resultaten wordt geconcludeerd dat er zowel vanuit gebiedsbescherming als soortenbescherming geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.6 Verkeer en parkeren

#### *Volkstuinencomplex*

De ontsluiting van het volkstuinencomplex geschiedt via het Noorderpad. Ter plaatse van het huidige pad wordt een nieuwe weg aangelegd naar een kleine parkeervoorziening. De publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW gaat uit van een gemiddelde verkeersgeneratie van 1,2 tot 1,5 verkeersbewegingen per dag per 10 volkstuinen. Het volkstuinencomplex is circa 1 hectare groot, een gemiddelde volkstuin bedraagt 200 m<sup>2</sup>. Er

<sup>4</sup> Volkstuinen Zuidoostbeemster, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, Van der Goes en Groot, 1 december 2015

wordt daarom uitgegaan van circa 50 volkstuinten indien alle grond van het complex wordt afgenomen ten behoeve van volkstuinten. Dit betekent dat de aanleg van 6 tot 7,5 parkeerplaatsen voldoende zou moeten zijn om aan de parkeerbehoefte op het volkstuintencomplex te kunnen voldoen. Met omwonenden aan het Noorderpad is afgesproken dat er niet meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan nodig om extra verkeer op het smalle Noorderpad zoveel mogelijk tegen te gaan. Om deze reden is er gekozen voor een kleinschalige parkeervoorziening.

De CROW-publicatie gaat uit van gemiddeld 1,1 tot 1,4 autoverkeersbewegingen per 10 volkstuinten. Dit betekent dat er 5,5 tot 7 auto's per dag op het Noorderpad kunnen worden verwacht ten behoeve van de volkstuinten bij een maximale afname van het aantal volkstuinten op het complex. Dit aantal wordt als acceptabel gezien, mede gezien het feit dat de gronden nu ook al in gebruik zijn als volkstuinten.

### *Woningbouw*

De te realiseren woningen worden ontsloten op het Middenpad. Op basis van de kencijfers van de CROW wordt rekening gehouden met een toename van 8 verkeersbewegingen per woning. Dit betekent een toename van circa 40 verkeersbewegingen op het Middenpad. In relatie tot de capaciteit van de Middenpad worden geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

## 5.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de A7. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn verder uitsluitend 30 km wegen aanwezig.

In het akoestisch onderzoek<sup>5</sup> wordt geconcludeerd dat als gevolg van de geluidbelasting van het verkeer op de A7 de voorkeursgrenswaarde op de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. Binnen de flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt, wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen afkomstig van de rijksweg A7 tot de voorkeursgrenswaarde is niet doelmatig, aangezien er reeds geluidschermen zijn gesitueerd en er een stil wegdek is aangebracht. Om deze reden wordt ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd, waarbij een hogere waarde procedure wordt gevolgd voor de vijf te bouwen woningen.

## 5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek Volkstuintencomplex Zuidoostbeemster, Gemeente Beemster, 11 november 2016

concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Gezien de beperkte verkeerstoename als gevolg van het plan in relatie tot bovengenoemde categorieën, kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 5.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### *LPG-tankstation*

De risicokaart geeft aan dat er één bedrijf met een risicocontour in de omgeving van het plangebied aanwezig is. Het gaat om het tankstation met LPG-installatie dat aan de Purmerenderweg 113 is gevestigd. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt buiten het invloedsgebied van dit tankstation. Nadere toetsing is dan ook niet aan de orde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A7, een route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, heeft de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland een advies externe veiligheid<sup>6</sup> opgesteld. In dit kader is ten behoeve van ontwikkelingen in Zuidoostbeemster een toets uitgevoerd aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg).

In de huidige situatie is de dichtheid in de plangebieden erg laag, circa 9-12 personen per hectare. Door de woningbouwontwikkeling zal de dichtheid van personen in de plangebieden toenemen. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de rijksweg A7 ligt, zal het groepsrisico toenemen. Toepassing van de vuistregels van HART op het plangebied geeft aan dat deze toename niet tot boven de 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal komen.

Het is verplicht om een toename van het groepsrisico te verantwoorden in het bestemmingsplan. Deze verantwoording is opgesteld<sup>7</sup>.

De aanwezigheid van de rijksweg A7 nabij het plangebied is geen belemmering voor de herontwikkeling van het gebied vanwege de volgende redenen:

- In het plangebied er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten;
- Binnen het invloedsgebied van de rijksweg, bevinden zich geen verminderd zelfredzame personen;

<sup>6</sup> Advies externe veiligheid Zuidoostbeemster, Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, 10 november 2014

<sup>7</sup> Verantwoording groepsrisico – Vervoer van gevaarlijke stoffen Bestemmingsplan 'Volkstuinen Noorderpad c.a.', 23 juni 2016



- Er voldoende bluswatervoorzieningen voor de brandweer aanwezig zijn om een eventuele calamiteit te bestrijden;
- Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een goede bescherming tegen het binnendringen van een toxische gas. Wel wordt geadviseerd het ventilatiesysteem in de woningen centraal uitschakelbaar te maken.

Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van de gemeente Beemster, heeft kennis genomen van de inhoud van het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en acht het groepsrisico aanvaardbaar en accepteert het restrisico.

#### *Buisleidingen*

Het voormalige ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen transportleidingen van gevaarlijke stoffen en nieuwe bebouwing. Binnen het plangebied en in de omgeving liggen geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen.

## **5.10 Bedrijven en milieuzonering**

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies.

#### *Volkstuinen*

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' noemt volkstuinen niet als een mogelijke hinderveroorzakende functie. In het plan worden de volkstuinen gescheiden van de nieuw te bouwen woningen door middel van een brede waterloop. Bestaande woningen liggen op ruime afstand van de volkstuinen. Op grond hiervan wordt geen hinder verwacht van de volkstuinen op nieuwe en bestaande woningen.

#### *Woningbouw*

Aan de zuidzijde van de Middenpad is ter plaatse van de te realiseren 5 woningbouw kavels een extensieve kwekerij gevestigd. Een tuinbouwbedrijf, waaronder een kwekerij valt, wordt in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' aangemerkt als een categorie 2 bedrijf met een adviesafstand van 30 meter. Deze afstand heeft te maken met de te verwachten geluidsproductie. De afstand in het kader van geur, stof en gevaar bedraagt 10 meter. In het vigerende bestemmingsplan dat geldt voor het perceel met de kwekerij is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor "een kleinschalige kas van maximaal 800 m<sup>2</sup> dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen." De afstand tussen de kwekerij en de woningen bedraagt minimaal 30 meter. Gezien de beperkte mogelijkheden op het perceel en het feit dat wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure wordt geen hinder verwacht op de te realiseren woningen. Daarnaast geldt dat het bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt als gevolg van dit bestemmingsplan, omdat woningbouw in de directe nabijheid van het bedrijf reeds mogelijk is.

## **5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

<b>Projectnaam</b>	<b>Herstructurering volkstuinen, aanleg groengebied en ontwikkeling 5 woningen Zuidoostbeemster</b>
<b>Kenmerken van de projecten</b>	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: $\geq 100$ ha of $\geq 2000$ woningen of bedrijfsvloeroppervlakte $\geq 200.000$ m <sup>2</sup> ) Betreft een ontwikkeling van in totaal 5 woningen en kleinschalig volkstuincomplex.
Cumulatie met andere projecten	Totale woningbouwproject De Nieuwe Tuinderij bevat 540 woningen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Enkel relevant tijdens de bouw
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaande grondgebruik	Volkstuinen
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
<b>CONCLUSIE</b>	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER is niet noodzakelijk.

## 5.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Recreatie – Volkstuinen
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

De openbare groenvoorziening die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

- Artikel 4: Recreatie - Volkstuinen

Het volkstuintencomplex, aan de westzijde van het plangebied, heeft de bestemming Recreatie – Volkstuinen gekregen. De bestaande schuur aan het Noorderpad is met een bouwvlak opgenomen. Overige bouwmogelijkheden zijn beperkt tot maximaal 20m<sup>2</sup> per kavel waarbij maximaal 10 m<sup>2</sup> mag bestaan uit gebouwen, geen kassen zijnde. De maximale bouwhoogte op een kavel bedraagt maximaal 2,6 meter voor kassen en maximaal 3 meter voor overige gebouwen. Parkeren mag uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’.

- Artikel 5: Tuin

De voortuinen van de te realiseren woningen aan het lint zijn als ‘Tuin’ bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

- Artikel 6: Verkeer

De toegangsweg vanaf het Noorderpad tot aan het parkeerterreintje op het volkstuintencomplex is met de bestemming Verkeer opgenomen. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

- Artikel 7: Water

De nieuw te realiseren watergangen zijn als ‘Water’ bestemd. Ook hier geldt dat ten behoeve van de bestemming enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd.

- Artikel 8: Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn maximaal 5 vrijstaande woningen mogelijk met een maximale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup>. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 4 respectievelijk 11 meter. De hoofdgebouwen dienen binnen de geprojecteerde bouwvlakken te worden gesitueerd. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 48m<sup>2</sup>. Het totale oppervlak aan bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen mag niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bedragen. De regels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### **6.3 Handhaafbaarheid**

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

## 7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is een exploitatieberekening opgesteld. De kosten van herstructurering van het volkstuintencomplex en aankoop en inrichting van het openbaar groengebied worden gedekt door de opbrengst van de verkoop van de woningbouw kavels. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Proces

De voorgenomen herstructurering van het volkstuincomplex is tot stand gekomen na individuele gesprekken met eigenaren en gebruikers. Daarna is op 17 maart 2014 in MFC De Boomgaard een bewonersbijeenkomst gehouden voor direct omwonenden om het draagvlak voor de totale plannen te onderzoeken. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is besloten de ontwikkeling van dit plangebied verder uitvoering te gaan geven.

Na instemming van het college van burgemeester en wethouders met het ontwerpbestemmingsplan zullen, voorafgaand aan de wettelijke procedure, twee aparte informatieavonden worden georganiseerd voor de omwonenden en voor de eigenaren/gebruikers van de volkstuinen. Tijdens deze avonden wordt het ontwerpbestemmingsplan en het proces met de aanwezigen besproken, waarbij ruimte is voor het stellen van vragen.

### 8.2 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met verschillende instanties.

### 8.3 Procedure

Na instemming van het college van burgemeester en wethouders met het ontwerpbestemmingsplan zullen, voorafgaand aan de wettelijke procedure, twee aparte informatieavonden worden georganiseerd voor de omwonenden en voor de eigenaren/gebruikers van de volkstuinen. Tijdens deze avonden wordt het ontwerpbestemmingsplan en het proces met de aanwezigen besproken, waarbij ruimte is voor het stellen van vragen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

# REGELS



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. met identificatienummer NL.IMRO.0370.2015Volkstuinen-ON01 van de gemeente Beemster.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

### 1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.5 aanbouw

een bouwwerk met een primaire woonfunctie, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.6 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.8 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

### 1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.13 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.14 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 bouwperceel**

aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.17 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.18 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.19 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.20 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

**1.21 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.22 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.23 kas:**

een gebouw van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen, dat door de zon verwarmd wordt en waarin al dan niet wordt gestookt.

**1.24 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

**1.25 peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

**1.26 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.27 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.28 uitbouw**

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

**1.29 volkstuin**

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

**1.30 vrijstaande woning**

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

**1.31 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts ge-projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.5 de afstand van de zijgevel tot de perceelsgrens

tussen een bepaald punt van de zijgevel van het bouwwerk en de perceelsgrens, waar die afstand het kortst is.

### 2.6 de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens

tussen een bepaald punt van de voorgevel van het bouwwerk en de perceelsgrens, waar die afstand het kortst is.

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting
- c. water;
- d. paden;
- e. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.

## Artikel 4 Recreatie - Volkstuinen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. paden;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor parkeren;
- f. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;
- c. in afwijking van lid a. mag buiten het bouwvlak per volkstuin uitsluitend maximaal één gebouw en één kas worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup> per volkstuin, waarvan maximaal 10 m<sup>2</sup> bestaat uit gebouwen, geen kassen zijnde;
- e. de bouwhoogte van kassen bedraagt maximaal 2,6 meter;
- f. de bouwhoogte van gebouwen, geen kassen zijnde, buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 3 meter.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3,5 meter.

## Artikel 5 Tuin

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erkers en entreepartijen;
- c. opritten;
- d. parkeren;
- e. straten en paden;
- f. groen;
- g. verharding;
- h. water;
- i. dammen en bruggen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

#### 5.2.2 Erkers en entreepartijen

Voor het bouwen van erkers en entreepartijen gelden de volgende regels:

- a. de horizontale diepte bedraagt niet meer dan 1 meter;
- b. de breedte bedraagt niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.

#### 5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. carports en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. groen;
- c. water.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

#### 6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.



## Artikel 7 Water

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. groen;
- c. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen;

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

#### 7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 meter.
- b. de horizontale diepte van steigers bedraagt maximaal 1 meter.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. straten en paden;
- f. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- g. groen;
- h. water.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 50 graden;
- f. de inhoud van een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 1.000 m<sup>3</sup>;
- g. de nokrichting van een hoofdgebouw dient haaks op de weg te worden gesitueerd.

#### 8.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen mogen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw en niet breder dan de maximale uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. aan- en uitbouwen mogen aan de zijgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw en niet dieper dan de maximale uitbouw achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- e. aan de zijgevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3,5 meter achter het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- h. Indien de aanbouw, uitbouw of bijgebouw voorzien wordt van een kap, dan is de dakhelling van de aanbouw, uitbouw of bijgebouw gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van het hoofdgebouw, waarbij voor bijgebouwen en overkappingen een gezamenlijk maximum geldt van 48 m<sup>2</sup>.

### **8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

## **8.3 Specifieke gebruiksregels**

### **8.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf**

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 8.1, mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunning- en meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

### **8.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning**

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

### **8.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

### **8.3.4 Parkeren**

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Algemeen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

### **10.2 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Volkstuinen Noorderpad c.a.'.