

Bestemmingsplan

Zuidoostbeemster, Middenpad
naast 41

Gemeente Purmerend



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: definitief

Identificatiecode: NL.IMRO.0439.2023Middenpadnst41-va01

Datum: 13 december 2023

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM20052

Opdrachtgever: Architectenbureau Ruben Wennekers



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: 8634.45.639.B.01
KvK nummer: 84970502



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan.....	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Beschrijving plan.....	6
3	Beleidsmatige onderbouwing.....	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal	9
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Geluidhinder	23
4.4	Ecologie	24
4.5	Bodemkwaliteit.....	26
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Externe Veiligheid	28
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.9	Waterhuishouding	32
4.10	Verkeer en parkeren	35
5	Juridische planbeschrijving	36
5.1	Plansystematiek.....	36
5.2	Opzet van de regels	36
5.3	De bestemmingen.....	37
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid.....	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7	Bijlagen	39



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van het perceel 3902, sectie D van de kadastrale gemeente Beemster, gelegen aan het Middenpad te Zuidoostbeemster wenst ter plaatse van de bestaande berging een woning te realiseren.

Ten westen van het perceel is in 2017 het project “De Nieuwe Tuinderij” geïnitieerd met bestemmingsplan ‘Appels en Perenpad’: een ontwikkeling waarbij enkele tientallen bouwkvavels zijn uitgegeven, ter realisatie van vrijstaande woningen. Inmiddels zijn deze kvavels verkocht en bebouwd. Het voorliggende perceel valt net buiten deze ontwikkeling, maar maakt hier wel ruimtelijk onderdeel van uit. Nu is het terrein in gebruik als weide/tuin. Het vormt daarmee een afwijking op de lintvormige bebouwing aan het Middenpad. De gewenste ontwikkeling biedt kans om de lintbebouwing logisch aan te hechten.

De woning op de locatie is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Zuidoostbeemster I’, vastgesteld op 20 november 2008. De bestemming van de gronden is Wonen, echter er is geen bouwvlak op het perceel aanwezig in het bestemmingsplan. Het bouwen van woningen op de locatie is dan ook niet toegestaan. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de beoogde woningbouw op de locatie planologisch en juridisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

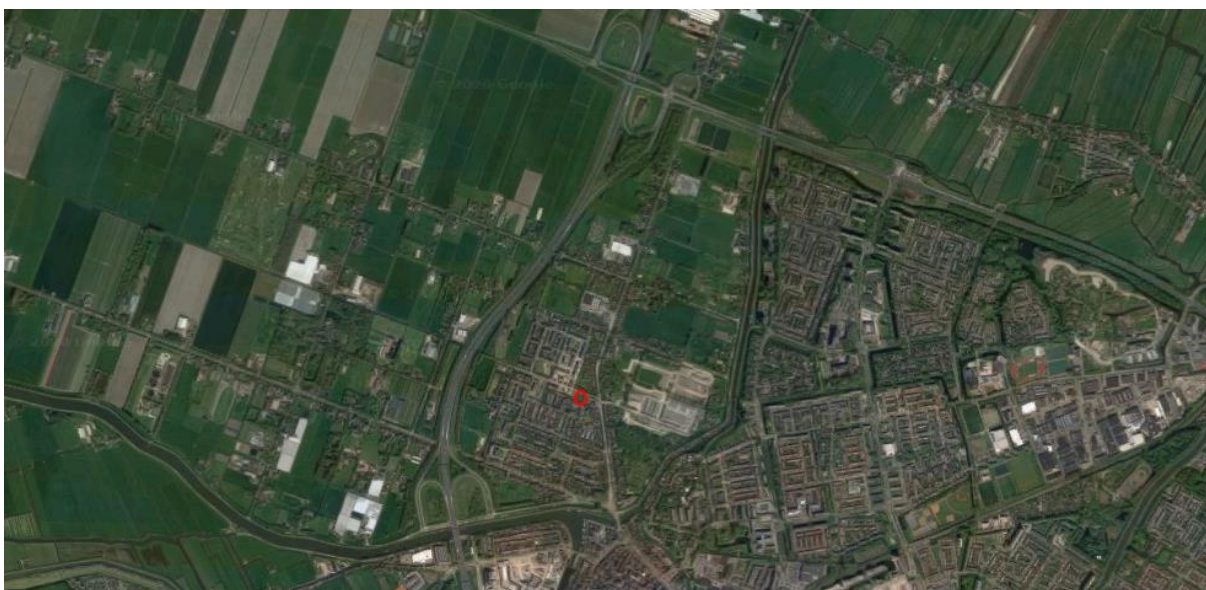
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Middenpad in Zuidoostbeemster. Zuidoostbeemster is tegen Purmerend aan gelegen. Het perceel staat kadastraal bekend als Beemster D 3902. Ten westen van het perceel is in 2017 het project “De Nieuwe Tuinderij” opgestart. Er zijn een groot aantal vrijstaande woningen langs het Middenpad gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de achtertuinen van de Ninaberstraat. Aan de noordzijde ligt het Middenpad met daarachter een brede watergangen met woningen en precies tegenover de planlocatie een ruime groene achtertuin. Aan de oostzijde ligt het parkeerterrein van het daarnaast gelegen restaurant Boss.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. (Bron: Google Earth)



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto met globale plangrens. (Bron: Google Earth)





Figuur 3: Foto huidige situatie plangebied, gezien vanaf het Middenpad (Bron: Google Street View)

2.2 Beschrijving plan

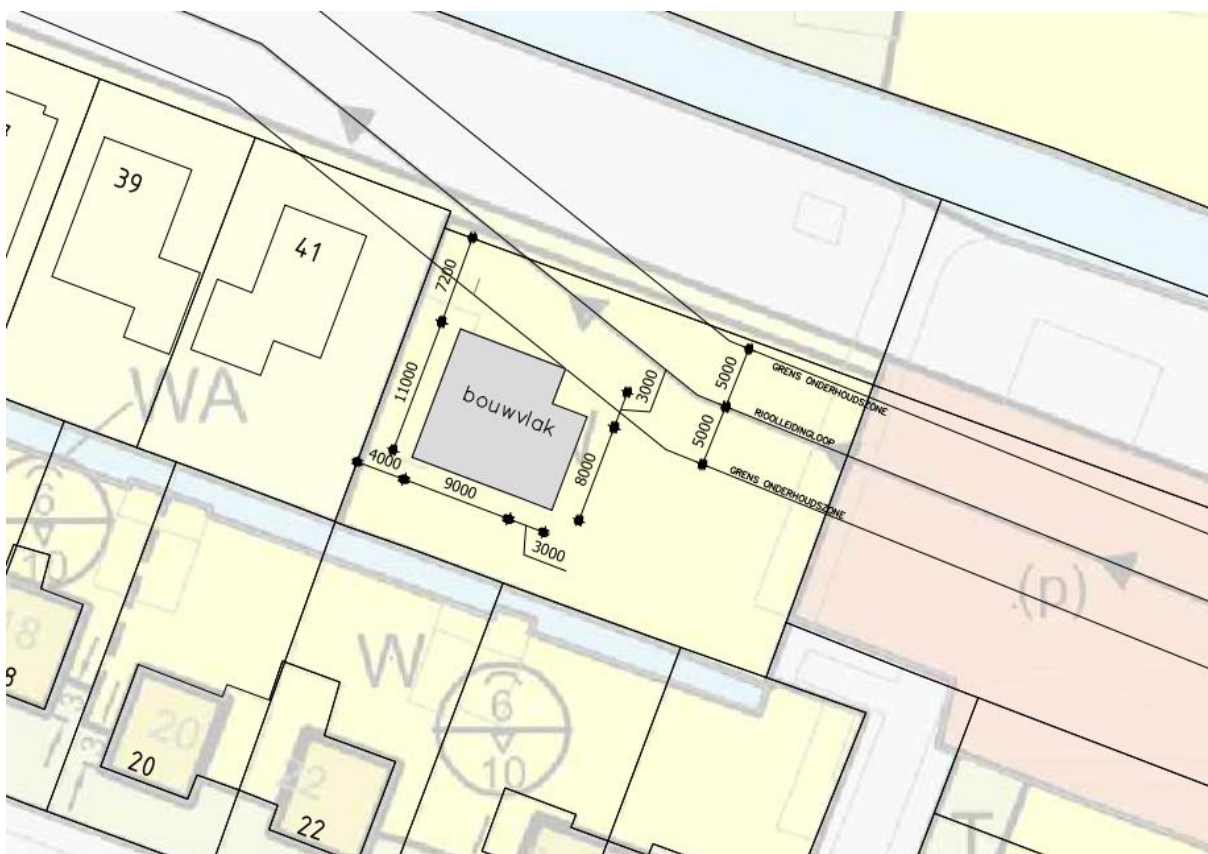
Ruimtelijk gezien ligt het voor de hand om de ontwikkeling aan te laten sluiten op het westelijk gelegen project "De Nieuwe Tuinderij" met het bestemmingsplan "Appels en Perenpad", vastgesteld op 29 november 2016. Met dit gegeven als uitgangspunt is, gezien de omvang van het perceel, een invulling met een vrijstaande woning een logische uitwerking. In het bestemmingsplan "Appels en Perenpad" gelden voor de vrijstaande woningen de volgende regels:

- Goothoogte 4 meter
- Nokhoogte 11 meter
- Nokrichting dwars op het Middenpad
- Bouwvlak van 8 x 13 meter
- Voorgevel in de rooilijn

Om de beoogde ontwikkeling aan te laten sluiten bij dit stedenbouwkundig kader worden de voorgeschreven afmetingen opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Het bouwvlak is na overleg voor een goede inpassing uiteindelijk aangepast naar 9 x 10 meter. De ondergeschikte aanbouw is ook opgenomen in het bouwvlak. In de planregels zal ook opgenomen worden dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden.

Op de volgende pagina is in een afbeelding weergegeven waar de nieuwe woning op het perceel kan komen. Vanwege de persioolleiding die deels onder de planlocatie ligt wordt de woning aan de westzijde van het perceel gesitueerd. De weergegeven locatie zal als bouwvlak opgenomen worden in de verbeelding van het bestemmingsplan. Binnen dit bouwvlak kan de woning gebouwd worden. De gedetailleerde uitwerking van de woning is in dit stadium nog niet bekend. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit nader ingevuld worden. Het bestemmingsplan vormt een kader voor de toekomstige uitwerking.





Figuur 4. Situatieschets met locatie bouwvlak waarbinnen extra woning mogelijk is. (Bron: architect Ruben Wennekers)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in Zuidoostbeemster tegen de rand van Purmerend. De hierboven genoemde ambitie uit de NOVI om de omgevingskwaliteit te versterken wordt in voorliggend plan concreet gemaakt. Het plangebied draagt bij aan deze ambitie een woning te realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is. De woning wordt gerealiseerd op een locatie dat nu een woonbestemming zonder bouwvlak heeft en extensief als Weide/tuin wordt gebruikt. De locatie wordt getransformeerd naar een woonlocatie. De locatie wordt getransformeerd naar een woonbestemming. De ontwikkeling sluit aan op de recent gebouwde woningen in de omgeving. Deze ontwikkeling houdt net als de recente woningen rekening met de oude verkaveling van het gebied. Verder heeft het plan beperkt raakvlak met het Rijksbeleid, maar sluit desalniettemin aan op het beleid in de NOVI.

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

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

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

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.

De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan grondgebonden woningen. In de metropoolregio Amsterdam (MRA), waar de Zuidoostbeemster onderdeel vanuit maakt, blijft de woningbehoefte hoog. Dit wordt ook geconcludeerd in het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019 in perspectief'. Een paar conclusies uit dit onderzoek luiden:



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

Voorliggend plan draagt, zij het op bescheiden wijze, bij aan het realiseren van een woning dat bijdraagt aan het behoud van gezinnen voor de MRA. Voorts voldoet de ontwikkeling aan de ladder duurzame stedelijke ontwikkeling omdat binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

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

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

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

Sturingsfilosofie

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

Hoofdambitie

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

Ambities

- Een gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
Hiermee wordt een woon-werkomgeving bedoeld waar mensen zo min mogelijk worden blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
- Natuur en biodiversiteit: natuurinclusief ontwikkelen
Om de biodiversiteit in Noord-Holland op peil te houden zullen toekomstige ontwikkelingen (verstedelijking, landbouw, klimaatmaatregelen) zoveel mogelijk natuurinclusief moeten zijn.



Daarmee leveren ze een bijdrage aan behoud en vergroting van de biodiversiteit. Hierbij gaat het niet alleen om de kwantiteit (hectares) maar ook om de kwaliteit (soortenrijkdom, toegankelijkheid).

- Duurzame en vernieuwende economie

Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek. Een duurzame economie houdt rekening met en bouwt voort op de kenmerken en karakteristieken van de locatie. De activiteiten zijn bij voorkeur vernieuwend, circulair en schoon en dragen bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

- Toekomstbestendige landbouw in Noord-Holland

Er is in de land- en tuinbouw een omslag gaande naar een adaptieve kringlooplandbouw, die meer rekening houdt met behoud en versterking van biodiversiteit en bodem- en waterkwaliteit. Om de regionale kwaliteiten te versterken en innovatie te stimuleren, bieden we ruimte voor experimenten. Indien nodig wordt ruimte geboden aan schaalvergroting.

- Klimaatadaptatie

Essentieel is dat wij zowel het landelijk als het stedelijk gebied beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering. Dat vergt aanpassingen in zowel de ruimtelijke inrichting als het watersysteem. We zorgen ervoor dat we voldoende zijn voorbereid op wateroverlast, hittestress, verdroging, verzilting en de gevolgen van een overstroming. Nieuwe ontwikkelingen moeten klimaatbestendig en waterrobuust zijn.

- Energietransitie

De provincie stuurt op een energietransitie met een maximale opwekking van duurzame energie voor de volledige energievraag in Noord-Holland in 2050. Om dit doel van een klimaatneutraal Noord-Holland in 2050 te bereiken, is een optimale mix nodig van energiebesparing en allerlei vormen van duurzame energie. Op weg naar 2050 houden we daarom oog voor alle nieuwe technologieën – ook buiten de energiesector – die daaraan een bijdrage kunnen leveren.

- Ontwikkeling van stad en land

De locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen staat onder invloed van de effecten van klimaatverandering, van bereikbaarheid, behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en van de energie-infrastructuur.

De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.

- Metropoolregio Amsterdam: dynamiek in balans houden

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

- Noord-Holland Noord: ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit

Het noordelijk deel van Noord-Holland beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten, zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.



Planspecifiek

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

Leefomgevingskwaliteit

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

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

Voorliggend plan bevindt zich in een woonwijk en sluiten aan op de bestaande infrastructuur. De woning wordt energiezuinig gebouwd met waarschijnlijk zonnepanelen op het dak.

Beweging 1: Dynamisch schiereiland

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

Beweging 2: Metropool in ontwikkeling

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

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

8-10: Voorliggende plan ziet toe op het creëren van een woning binnen bestaand stedelijk gebied.

Beweging 3: Sterke kernen, sterke regio's

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

Beweging 4: Nieuwe energie

Voor heel Noord-Holland is de ambitie dat:

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

In voorliggend plan wordt een energiezuinige woning gebouwd. De volgende maatregelen worden doorgevoerd: gasloos, hoge isolatiewaarden en triple beglazing, warmtepomp en balansventilatie met



warmteterugwinning gecombineerd met mogelijk (geïntegreerde) zonnepanelen voor het opwekken van de benodigde elektrische energie. De woning sluit daarmee aan bij de energieambitie van de provincie.

Beweging 5: Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

Voor heel Noord-Holland gelden de ambities:

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

Voorgenomen planontwikkeling vindt plaats binnen een woonwijk op een perceel dat nu als tuin/weide gebruikt wordt. De ambities van de provincie op het vlak van de landelijke omgeving raken daarom voorliggend plan nihil.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

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

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

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

In de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' benoemt de Provincie Noord-Holland beschrijvingen op het vlak van gebied en ontwikkeling. Zodoende biedt deze leidraad toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze leidraad om samen te werken (bijvoorbeeld met gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers) aan het behouden en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

De Leidraad 2018 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis). De wijziging van de Verordening, en daarmee ook de Leidraad 2018, is op 2 mei 2018 in werking getreden.

Planspecifiek

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn diverse kaarten opgenomen met bijbehorende regels waaraan plannen moeten voldoen. De planlocatie is gelegen in gebied dat aangeduid is met 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het gaat hier om een aanduiding vanwege de ligging in de Beemster en de Stelling van Amsterdam. Voor deze gebieden zijn kernkwaliteiten benoemd. Een nieuwe ontwikkeling mag geen aantasting van de kernkwaliteiten inhouden (art. 6.49 lid 3). De kernkwaliteiten van de Beemster zijn:

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



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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west'. Tezamen met het woningbouwplan aan de oostzijde van Zuidoostbeemster, vormt deze ontwikkeling het plan 'De Nieuwe Tuinderij'. Het gehele gebied is de afgelopen jaren getransformeerd naar de woonfunctie.

De bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster is gelegen langs een aantal linten en in de hiertussen 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.

De nieuwe woningbouwontwikkeling is binnen deze structuur ingevuld. Voorliggend plan sluit aan op de structuur zoals die ontwikkeld is voor het Middenpad met het behoud van de rechte weg en watergang. Het plan sluit hier volledig stedenbouwkundig op aan. De reeds ingezette stedenbouwkundige invulling binnen het culturele werelderfgoed wordt daarmee doorgezet en vormt geen aantasting van de nu aanwezige kernwaarden.

Het plangebied is eveneens gelegen in de Stelling van Amsterdam.

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
– een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
– sluizen en voor- en achterkanalen;
– de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
– inundatiegebieden;
– voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
– de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;



2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Voor de Stelling van Amsterdam geldt hetzelfde als voor de Beemster dat het plangebied onderdeel is van een grotere ontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij' dat grotendeels afgerond is. Voorliggende ontwikkeling is een kleine invulling volledig passend binnen de stedenbouwkundige opzet van de Nieuwe Tuinderij en het Middenpad. De reeds begonnen stedenbouwkundige invulling binnen het culturele werelderfgoed wordt daarmee doorgezet en vormt geen aantasting van de nu aanwezige kernwaarden.

Tevens toont de kaart van de verordening dat voor het plan randvoorwaarden gelden ten aanzien van bodemsanering en van Waterpeil. Dit zijn algemeen geldende regels die in het volgende hoofdstuk over milieutechnische uitvoerbaarheid nader verantwoord worden. Vanuit de verordening volgen geen andere aanduidingen die randvoorwaarden geven voor het plan.

De benoemde leidraad in voorgaand onderdeel (paragraaf 3.2.2) is van toepassing op het plan. De bijbehorende kwaliteitseisen behoren tot het ensemble Schermer-Beemster waartoe het dorp Zuidoostbeemster behoort. Het plan ligt in een voormalige droogmakerij waarvoor de volgende kwaliteitseisen gelden:

1. Behoud van openheid in de richting van de tochten
 - a. Het zich over de tocht in een ruime zone moet worden vrijgehouden. Beperk de lengte van opstallen zodat vergezichten behouden blijven.
2. Het ordenen van bebouwing in heldere bebouwingsstructuren
 - a. Sluit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan bij de bestaande bebouwingstructuur. Houd wegen dwars op de hoofdasen vrij van ontwikkeling.
 - b. Ga zorgvuldig met watercarrés om en pas nieuwe agrarische bebouwing in met beplanting langs de erfrand.
3. Behoud de karakteristiek van de ringdijk van de Schermer
 - a. De ringdijk wordt gekenmerkt door een kronkelige vorm, een continu profiel, een steile talud en een brede boezem. De dijk is vrij van beplanting, heeft bebouwing aan de dijksloot en meerdere molenplaatsen aan de oostzijde van de dijk.

De woning wordt gebouwd aan de zuidzijde van de sloot. Het oorspronkelijke zicht richting het zuiden wordt beperkt door bebouwing. Richting het noorden wordt het zicht beperkt door bomen en bebouwing. Een ruime zone is hierbinnen niet van toepassing. Het plan wordt toegepast op de bestaande bebouwingsstructuur: de weg 'Middenpad' is een zij-as schuin/loodrecht op de Purmerenderweg. Deze kenmerkt zich als een hoofdas. Omdat het plan geen agrarische ontwikkeling en niet aan de Ringdijk van de Schermer wordt ontwikkeld, wordt er voldaan aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

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

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



Speerpunten:

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

Richtinggevende principes:

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

Actiepunten:

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

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

Planspecifiek

In de woonagenda staat geformuleerd dat 'vraag'-gestuurd gebouwd moet worden. Door het 'vraag'-gestuurd bouwen wordt gebouwd waar behoefte aan is maar zorgt ook voor doorstroming doordat



bijvoorbeeld gezinnen ruimer kunnen gaan wonen waardoor er meer goedkopere (koop)woningen vrijkomen. Voorliggend plan wordt gebouwd vanuit een directe behoefte vanuit een initiatiefnemer. Voorts sluit het plan ook aan op het speerpunt door duurzaam en toekomstbestendig te bouwen. De woning wordt namelijk zo ontworpen dat 0-trede wonen mogelijk wordt voorbereid. Levensloopbestendig wonen behoort hier tot de mogelijkheden

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale visie Waterland 2040

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland. De regio Waterland heeft in 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter. De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen. Tevens wordt hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio Amsterdam.

Volgens de visie dient de sociaaleconomische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten. Verder is er een plus nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen. Daarbij horen ook de locaties van Waterlands Wonen, die kwantitatief tot 2020 nog niet zijn ingevuld. Deze dienen na 2020 verder te worden ontwikkeld.

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling ziet toe op de bouw van één woning ter plaatse van een perceel dat nu als tuin/weide gebruikt wordt. Het plan draagt, zij het bescheiden, bij om de knelpunten op de woningmarkt op te lossen.

3.3.2 Woonakkoord Zaanstad-Waterland 2021-2025

De colleges van de 8 gemeenten in Zaanstreek-Waterland (Beemster, Edam-Volendam (per 6 juli), Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad) en de provincie Noord-Holland zijn op 29 juni 2021 het Woonakkoord 2021-2025 met elkaar aangegaan. Dit woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). Het woonakkoord bestaat uit 4 thema's:

1. Nieuwbouw/woningbouwprogrammering
2. Betaalbare voorraad
3. Wonen en Zorg
4. Duurzaamheid, klimaatadaptie en circulair bouwen

De regio Zaanstad-Waterland beschrijft de volgende ambities in het woonakkoord:

1. Identiteit door diversiteit versterken

In de regio zijn er dicht bij elkaar sterk verschillende woonmilieus te vinden: van hoog stedelijk tot uitermate landelijk. De regio koestert die verscheidenheid. De toenemende woningvraag biedt kansen om die verscheidenheid nog op een hoger plan te brengen. De regiogemeenten willen die vraag benutten om de contrasten en de dynamiek te vergroten, de kwaliteit van de steden en de vitaliteit van de kernen te verhogen en het draagvlak voor (regionale) voorzieningen te versterken.

2. Ruimte bieden aan de eigen en regionale woonvraag

De regiogemeenten beschouwen Zaanstreek-Waterland als onderdeel van de MRA. Daarom willen de regiogemeenten hun verantwoordelijkheid nemen en ook een aandeel nemen in het accommoderen



van de regionale woningvraag. Met het tegemoet komen aan de regionale woningvraag draagt Zaanstreek-Waterland bij aan de economische ontwikkeling van de Amsterdamse regio.

3. Verdere differentiatie van de woningvoorraad ten behoeve van alle doelgroepen

De regiogemeenten streven naar gedifferentieerde woonmilieus en naar een gedifferentieerde woningvoorraad in Zaanstreek-Waterland, zodat alle inkomensgroepen (van rijk tot arm) en alle typen huishoudens (jong en alleenstaand, gezinnen, senioren) hier terecht kunnen en een woning kunnen vinden naar hun smaak en bereik.

4. Naar een toekomstige woningvoorraad

De regiogemeenten streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad in Zaanstreek-Waterland. Er liggen met name opgaven in het meer levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. Ook moet de woningvoorraad verduurzaamd worden.

Planspecifiek

De woning wordt gebouwd in dezelfde architectonische stijl als de overige woningen aan het Middenpad. De identiteit van het gebied wordt hiermee versterkt. Tevens wordt met de bouw van de woning bijgedragen aan de eigen en regionale woonvraag.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam.

Via een nauwe samenwerking tussen provincie en gemeente is een ruimtelijk beleidskader tot stand gekomen. Het ruimtelijk beleidskader gaat in op de mogelijkheden in het gehele overlap gebied van De Beemster en de Stelling van Amsterdam. De centrale uitgangspunten zijn hieronder gedefinieerd:

- Behouden van de openheid schootcirkels tot het grid (de groene linten) van De Beemster;
- Zichtlijnen binnen het grid van de Beemster waarborgen;
- Verschillende aanpak per fort, door de ligging ten opzichte van het grid;
- Specifieke doorzichten vastleggen met een ritme en maat passend bij de structuur van De Beemster;
- Nieuwe ritme van doorzichten voor een gevarieerde beleving van de forten;
- Aandacht voor de wijze van verdichting van de linten, het gaat hierbij om locatie en erfinrichting.

Planspecifiek

In voorgaande paragrafen zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen naast het plan gelegd. Voor conclusies en wordt verwezen naar paragraaf 3.4.1 t/m paragraaf 3.4.4.

3.4.2 Structuurvisie Beemster

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

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

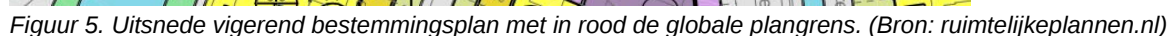


Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen en dat de plannen Zuidoostbeemster I (De Nieuwe Tuinderij) en II hiervoor de mogelijkheden bieden.

In de structuurvisie wordt per kern een ontwikkelingsvisie gegeven. Voor Zuidoostbeemster is uiteengezet dat in de uitleg Zuidoostbeemster II mogelijkheden worden gecreëerd voor beperkte uitbreiding in de sfeer van landschappelijk wonen, passend bij de al bestaande ordening van bebouwingen als uitloopgebied aansluitend aan het dorps DNA van het meer verstedelijkte dorp Zuidoostbeemster. De woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt in deze visie als project benoemd. Deze ontwikkeling is reeds gerealiseerd. Voorliggend plan is een kleine aanvulling op dit plan waarbij de structuur behouden blijft en het daarmee een ontwikkeling is die passend is binnen de bestaande ordening. Het plan sluit dan ook aan op de gemeentelijke structuurvisie.

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Zuidoostbeemster I' van de gemeente Beemster. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2008-11-20.

Onderstaand is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont het huidige toegestaan gebruik Wonen. De beoogde woningbouw is echter niet toegestaan op de locatie omdat op dit plandeel geen bouwvlak aanwezig is en dus geen hoofdgebouwen(woningen) gebouwd mogen worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.



Pagina 18

- (a) *niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de leiding-riool;*
- (b) *geen negatieve invloed heeft op de bestaande leiding-riool;*
- (c) *alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de leiding-riool.*

In voorliggend bestemmingsplan is het bouwvlak zodanig vormgegeven dat niet ter plaatse van de persriolering en de bijbehorende beschermingszone gebouwd kan worden. Er gelden een aantal specifieke eisen en beperkingen ten aanzien van werkzaamheden en activiteiten ten gevolge van de persriolering onder het perceel, zo zijn de onderstaande activiteiten niet zonder meer toegestaan:

- *het planten van bomen en/of diep wortelende beplanting*
- *het uitvoeren van zware transporten;*
- *het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;*
- *de opslag van (zwaar) materiaal;*
- *het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding.*

Bij het graven of heien nabij de persriolering dient een minimale afstand gehouden te worden van 3 meter. De persriolering is expliciet in de verbeelding opgenomen waardoor bescherming hiervan geborgd is. Hiernaast dient de exacte locatie van de persriolering via een KLIC-melding nader te worden verkend.

3.4.4 Omgevingsnota 'Beemstermaat'

De Omgevingsnota is vastgesteld op 10 juli 2012. De omgevingsnota richt zich op de belevingswaarde van de omgeving. In de nota wordt niet geregeld welke plekken worden aangewezen voor verscheidende functies. Ook gaat de nota niet in op de omvang en de flexibiliteit van het programma. Voorgaande aspecten worden geregeld in een bestemmingsplan.

Het doel van de omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. De nota maakt onderscheid tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het karakter van de Beemster. Daarnaast bepaald de nota voor de Beemster gebieden en objecten die een kleinere betekenis hebben voor de polder.

Planspecifiek

Op basis van de omgevingsnota valt het plan in een binnengebied. Dit betekent dat het regieniveau 'licht' van toepassing is. De basis voor de criteria zijn de uitgangspunten van de gemeente. Het plan kent een grotere vrijheid dan de buitenranden, buitengebieden en de dorpskern van Middenbeemster.

De ruimtelijke kwaliteitseisen zijn voor het plan van secundair belang voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster, omdat het binnengebied waar zich het plan situeert valt in uitbreidingswijken die na 1945 zijn ontwikkeld. Deze uitbreidingswijken situeren zich voornamelijk in Zuidoostbeemster en Middenbeemster. Voorliggend plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit, het sluit juist stedenbouwkundig aan op de westelijk gelegen woningbouw. Er vindt met het plan geen aantasting van de cultuurhistorische waarden plaats.

3.4.5 Beemster erven

Op 24 december 2010 is door Croonen Adviseurs in opdracht van de Gemeente Beemster het ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf opgesteld met als documentnaam 'Beemster erven is WereldERFgoed'. Het document biedt kwaliteitseisen voor het ontwikkelen van een erf in het buitengebied van de Beemster. Het geboden kader richt zich op agrarische erven. Bij een ander gebruik dan de agrarische functie gelden eigen wetmatigheden met een eigen organisatie, bebouwing en inrichting van het erf tot gevolg. Het ruimtelijk kwaliteitskader biedt geen eenduidig kwaliteitskader voor andere functies en vraagt daarom bij het inrichten van niet-agrarische erven om maatwerk.



Planspecifiek

Voor een uitsnede van het plan wordt verwezen naar figuur 5. Omdat het geboden kader zich richt op (niet)-agrarische erven in het buitengebied van de Beemster en omdat het plan zich in een woonwijk bevindt is dit kader niet van toepassing op het plan.

3.4.6 Stedenbouwkundige inpassing

Met de bouw van de woning wordt aangesloten bij de stijl van de rest van de vrijstaande woningen aan het Middenpad. De woning krijgt dezelfde maximale goot- en nokhoogte. De nokrichting komt dwars op het Middenpad en de voorgevel komt in de rooilijn. Ook wordt de woning gebouwd in dezelfde architectonische stijl als de andere woningen aan het Middenpad.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een milieueffectrapport (MER) moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:



Tabel 1. Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---

Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 opgenomen beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

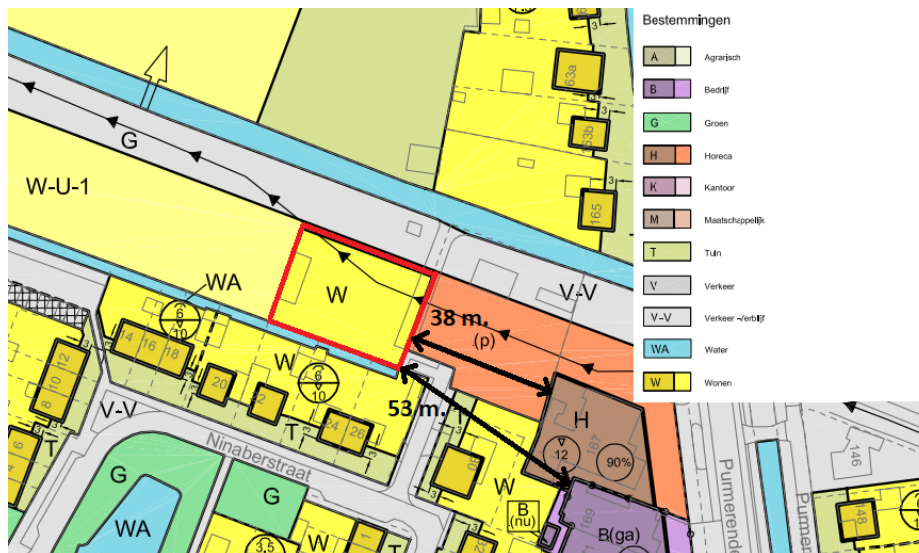
In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Het plangebied is in een woonwijk gelegen. Direct ten oosten van het plangebied ligt een horecagelegenheid (Boss) met bijbehorend parkeerterrein. Daarnaast is autobedrijf Dijt gelegen. De afstanden tot deze bedrijven bedraagt respectievelijk ca. 38 meter en ca. 53 meter, zie ook figuur 6. In het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal horeca categorie I, II en III is toegestaan. De nadere beschrijving voor deze categorieën staat in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze zijn echter niet opgenomen in ruimtelijke plannen.

Voor het autobedrijf is in het bestemmingsplan opgenomen dat op de locatie met de nadere aanduiding GA enkel een garagebedrijf is toegestaan.





Figuur 6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met in rood de globale plangrens en afstanden tot aangrenzende bedrijven. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Gezien de planlocatie met de nabijgelegen Purmerenderweg waar diverse functies aan gelegen zijn kan het gebied getypeerd worden als een gemengd gebied.

Voor Horeca bestaande uit restaurant, café, snackbar, etc. (SBI-2008-561) dient een afstand van 10 meter aangehouden te worden in een rustige woonwijk en 0 meter in gemengd stedelijk gebied.

Voor bedrijven die handelen in auto's motoren en reparaties (SBI-2008-451, 452, 454) dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden in een rustige woonwijk en 30 meter in gemengd stedelijk gebied.

Voor beide bedrijven wordt in voorliggend plan voldaan aan de afstandseisen. Voor het aspect bedrijven en milieuzonering kan dan ook worden gesteld dat het geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Om te bepalen of de geluidsnormen voor de nieuwe woningen niet overschreden worden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het akoestisch onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op voorgevel van een nieuw te realiseren woning aan het Middenpad bedraagt maximaal $L_{den} = 48$ dB ten gevolge van het wegverkeer op de A7 en $L_{den} = 40$ dB ten gevolge van het wegverkeer op de Purmerenderweg. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden.

Het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.'

Uit voorgaande conclusie blijkt dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor voorliggend plan.



4.4 Ecologie

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

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

4.4.1 Flora en Fauna

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

Planspecifiek

Soortenbescherming

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. In de bestaande situatie betreft het plangebied een intensief beheerd grasveld met daarop een bijgebouw. Voor het plan zullen geen bomen gekapt, sloten gedempt en of bosschages worden verwijderd. De watergang aan de oostzijde van het perceel blijft behouden. De schuur op het terrein wordt wel gesloopt. Deze schuur heeft zeer strak op elkaar gelegde dakpannen waaronder geen ruimte is voor vogels zoals de huismus, zie ook de foto op de volgende pagina. Het gebouw heeft geen spouw waarvoor ruimte is voor vleermuizen. Er zijn echter wel andere plekken in het gebouw waar de vleermuis kan verblijven. Het ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 6. De conclusies van het ecologisch onderzoek luiden:

'De beoogde sloop van de schuur ten behoeve van de realisatie van een woning aan het Middenpad te Zuidoostbeemster is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Daarom is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.'



Het ecologisch onderzoek gaat ook in op de inspectie van de schuur. Voor meer informatie over de aanwezigheid van vleermuizen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1, subkop 'Vleermuizen', bladzijde 11 van het ecologisch onderzoek.

Gebiedsbescherming

Tevens is beoordeeld of het plan nadelige effecten kan hebben op nabijgelegen natuurgebieden. Op basis van de site van het ministerie van LNV wordt duidelijk dat er geen Natura-2000 gebieden of andere natuurgebieden in de directe omgeving zijn.

Ten zuidoosten, op ca. 1,4 km afstand ligt het meest nabijgelegen Natuur Netwerk Nederland gebied. Het betreft de jachthaven van watersportvereniging 't Neckerhop'. Ten zuidwesten, op ca. 2,1 km, ligt het Natura 2000 gebied 'Polder Zeevang'. Ten noordoosten, op ca. 3,2 km afstand, ligt het Natura 2000 gebied 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder'.

Gezien deze afstanden is het niet aannemelijk dat het voorgenomen plan van één woning, nadelige effecten heeft op deze natuurgebieden. Volledigheidshalve is er een stikstofberekening uitgevoerd om dit aan te tonen, zie navolgende paragraaf.



Figuur 7. Foto bestaande situatie plangebied (bron: Google Streetview)



Figuur 8. Foto bestaande bebouwing (bron: Ruben Wennekers architecten)



4.4.2 Stikstofdepositie

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

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update juni 2022).

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied zoals het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000, weidevogelgebied of strategische natuur. Om vervolgens te beoordelen of de beoogde ontwikkeling geen belasting voor nabijgelegen natuurgebieden oplevert door extra stikstofbelasting is een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt:

De berekening is gedaan op 13 december 2023 met de actuele Aeriusscalculator (versie 2023.0.1). Het effect op Natura 2000-gebieden is 0,00 mol N/ha/j.

Er kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de norm. Het plan, zoals beschreven in paragraaf 1.2, kan op basis van voorliggende Aeriusberekening doorgang vinden.

Het aspect 'Ecologie' vormt gezien bovenstaande conclusies geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodemkwaliteit

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

Planspecifiek

De bestemming van de planlocatie wijzigt niet. De bodem is dus reeds geschikt voor het beoogde gebruik. Een bodemonderzoek is voor de bestemmingsplanprocedure met de verantwoording of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

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



Tabel 2. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

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

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

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de huidige situatie en toekomstige ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Figuur 9: Concentratie stikstof in 2020, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 10: Concentratie stikstof in 2030, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)





Figuur 11: Concentratie PM10 fijnstof in 2020, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 12: Concentratie PM10 fijnstof in 2030, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 13: Concentratie PM 2,5 fijnstof in 2020, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 14: Concentratie PM 2,5 fijnstof in 2030, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL-monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste, waaraan voldaan wordt. Ook wordt in de omgeving voldaan aan de advieswaarden van de WHO en de GGD. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars



en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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



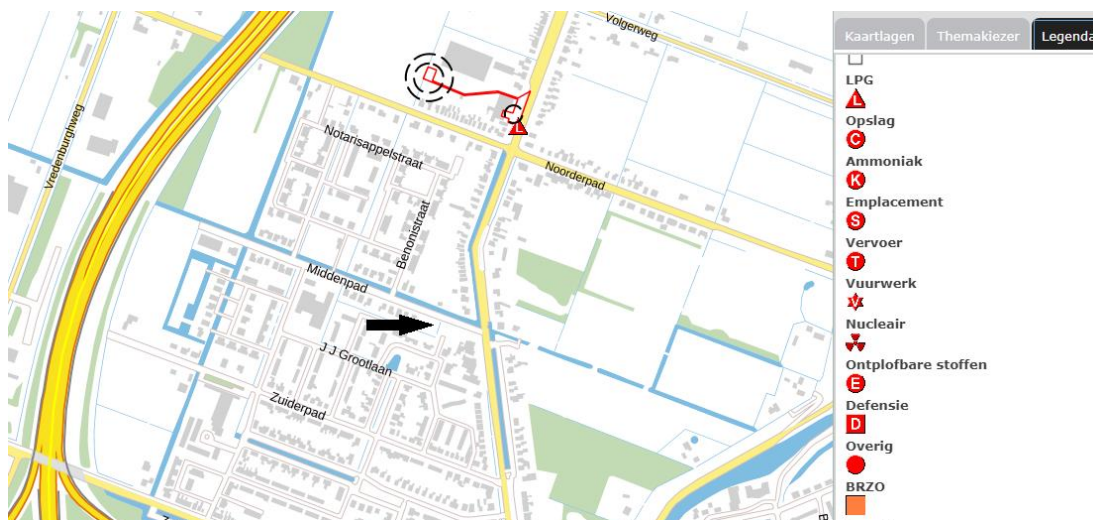
de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Planspecifiek

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



Figuur 15. Uitsnede risicokaart. Plangebied nabij pijl

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

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



4.8 Archeologie en cultuurhistorie

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

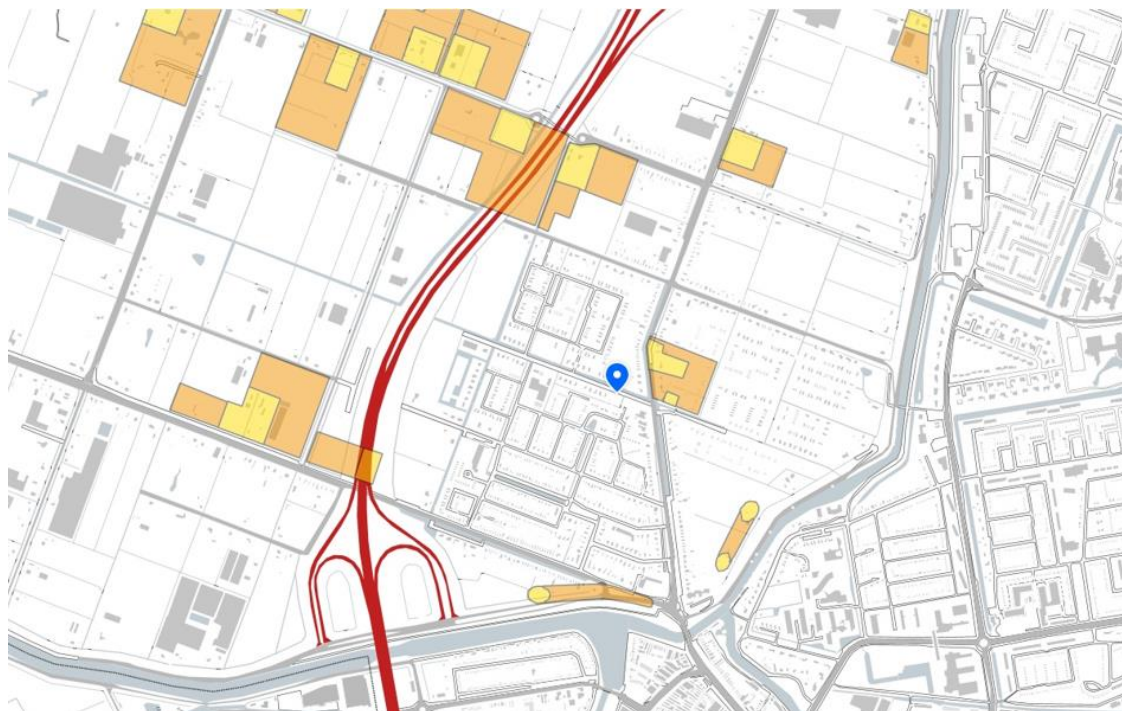
In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging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

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

Planspecifiek

De gemeente heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid voor de locatie 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.

Binnen de rode contouren in figuur 16 bevinden zich in de bodem waarschijnlijk de resten van enkele molengangen en buitenplaatsen uit de 17e eeuw. De resten zullen voornamelijk bestaan uit fundamentelementen van windmolens, kaden, hoofd- en bijgebouwen, voormalige vijvers en watergangen, gebruiksvoorwerpen en sporen van tuinaanleg. Zij leveren met name informatie over de vroegste windmolentechnologie en over de ruimtelijke, bouwkundige en tuin-architectonische ontwikkeling van de buitenplaatsen en het dagelijks leven van bewoners en personeel. De locatie is echter gelegen buiten deze rode contour.



Figuur 16. Uitsnede archeologische beleidskaart, Plangebied nabij blauwe puntlocatie.



In de archeologienota is een archeologieregime voor het "overig grondgebied" opgenomen. Gelet op de lage trefkans is het opnemen van een regime voor het "overig grondgebied" door de gemeenteraad niet van toepassing verklaard. Dit zou namelijk onnodig kosten met zich meebrengen voor aanvrager en gemeente, aangezien hierdoor een archeologisch onderzoek verplicht zou worden terwijl de trefkans laag is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Op basis van voorgaande conclusie vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorliggend plan.

4.9 Waterhuishouding

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

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

4.9.1 Nationaal waterbeleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen,



beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.9.2 Regionaal waterbeleid

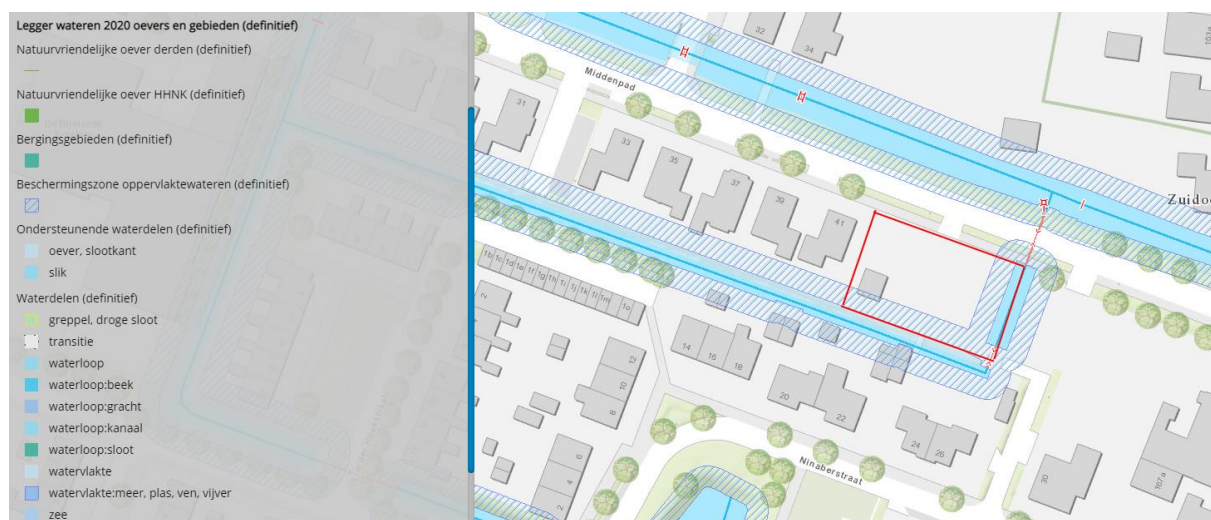
Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het beleid van Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is vastgelegd in het Waterprogramma 2016-2021. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van HHNK zelf nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is om het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Planspecifiek

Bestaand watersysteem

Uit de interactieve legger van het waterschap blijkt dat de watergang aan de noord-, zuid- en oostzijde van het plangebied een secundaire watergang is. Het gewone onderhoud van de watergang is voor de aangrenzende eigenaren. Bijzonder onderhoud is voor de gemeente en of het waterschap. Het gewone en het bijzondere onderhoud moet in de toekomstige situatie gecontinueerd kunnen worden. Het perceel grenst aan twee zijden aan een watergang. Deze watergang is in beheer en onderhoud bij de gemeente. Om het onderhoud rijdend te kunnen uitvoeren, is de bereikbaarheid van het water essentieel. Langs de watergang is daarom een obstakelvrije (geen bouwwerken/ opstallen en opgaande houtige beplanting) strook van 5 meter nodig. Dit is vergelijkbaar met de ten westen van het plangebied gelegen woningen die recent gerealiseerd zijn.



Figuur 17. Uitsnede Legger waterschap.

Tabel 3. Tabel 3a primaire en 3b secundaire watergang. Onderhoudsplicht watergangen

Algemeen	
Code	OAF-QJ-11778
Categorie	secundair
Onderhoudsplicht	
Buitengewoon onderhoud	Waterschap
Baggeren	Waterschap
Gewoon nat onderhoud	Waterschap
Gewoon droog onderhoud	Aanliggend eigenaar



Algemeen	
Code	OAF-C-2157
Categorie	secundair
Onderhoudsplicht	
Buitengewoon onderhoud	Gemeente
Baggeren	Gemeente
Gewoon nat onderhoud	Aanliggend eigenaar
Gewoon droog onderhoud	Aanliggend eigenaar

Verhard oppervlak

In de bestaande situatie is het oppervlak grotendeels onverhard. Op het terrein staat één schuur met enige verharding. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 914 m². De bestaande schuur met omliggende bestrating is ca. 75 m². De nieuw te bouwen woning krijgt een oppervlakte van ca. 100 m². Daarnaast is het aannemelijk dat nog circa 75 m² aan tuin verharding erbij zal komen. De toename van verharding komt daarmee op $100 + 75 - 75 = 100 \text{ m}^2$.

Het waterbeleid van het waterschap schrijft een watercompensatie in stedelijk gebied voor wanneer verhard oppervlakte toeneemt, met als ondergrens 800 m². Omdat de ondergrens van 800 m² niet wordt overschreden is er geen compensatie in de vorm van bijvoorbeeld open water noodzakelijk.

Door het waterschap is aangegeven dat niet kan worden uitgesloten periodiek wateroverlast ontstaat bij piekbuien. Daarom adviseert het waterschap om hemelwater zo lang mogelijk op eigen terrein vast te houden. Initiatiefnemer is daarom van plan om infiltratiekragen of anders een wadi op eigen terrein aan te leggen om zo bij te dragen aan het voorkomen van wateroverlast.

Hemelwater en vuilwater afvoer

Het hemelwater wordt naar de nabijgelegen watergang afgevoerd. Het vuilwater zal aangesloten worden op het bestaande riool van het perceel. Zoals bovenstaand ook vermeld is initiatiefnemer voornemens om het hemelwater op eigen terrein langer vast te houden door middel van infiltratiekragen of anders een Wadi. Voor de definitieve uitwerking van de infiltratiekragen dan wel de Wadi geldt dat wanneer dit boven de rioolpersleiding gebeurt, dit in overleg met het hoogheemraadschap uitgewerkt moet worden in verband met bepaalde restricties bij graven boven persleidingen.

Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woningen zullen zo min mogelijk uitloogbare materialen worden toegepast. Kunststof en EPDM zijn daarin de oplossingen voor zink en lood.

Het plan is ook ingediend in de digitale watertoets, zie bijlage 3. Bij het indienen van de watertoets is nog uitgegaan van eerdere planvorming die uitging van twee woningen op het perceel. Bij dat plan was de conclusie dat er geen watercompensatie noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van een enkele woning. Daarmee wordt het te realiseren oppervlakte ook minder. Gevolg is dat er nog steeds geen watercompensatie nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Een tweede conclusie is dat nog wel overleg over het plan plaats moet vinden. Dit gaat o.a. over het persriool wat onder de planlocatie doorgaat. Dit overleg heeft plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in het verminderen van het aantal woningen en de exacte aanwijzing van het bouwvlak.

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



4.10 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van één woning in het plan is gebruik gemaakt van de CROW-parkeercijfers (de CROW-publicatie 381 de opvolger van publicatie 317).

Voor de vrijstaande woningen is uitgegaan van 'rest bebouwde kom, weinig stedelijk', hierbij hoort de parkeernorm van 1,8 – 2,6 parkeerplaats. Dat komt neer op een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. De totale parkeereis komt hiermee op 2,2 pp. Gezien de omvang van het perceel is meer dan voldoende ruimte om het parkeerplaats op eigen terrein te realiseren.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het aangrenzende bestemmingsplan 'Appels en Perenpad' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

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

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

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



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 5 Tuin.

In het bestemmingsplan zijn de voortuinen bestemd als Tuin. Deze bestemming heeft als doel om de beoogde kwalitatieve uitstraling te behouden door de voortuinen groen te houden en vrij van bebouwing. De regels voor Tuin zijn overeenkomstig de regels van het naastgelegen bestemmingsplan 'Appels en perenpad'.

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen-' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor Wonen zijn gebaseerd op de regels van het naastgelegen bestemmingsplan 'Appels en perenpad'. De planregels zijn echter aangepast om de bouwmogelijkheden van het plan en de beoogde uitstraling van het plan mogelijk te maken.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het kostenverhaal van de gemeente vindt plaats via een anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet verplicht. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

In voorbereiding op de formele procedure heeft initiatiefnemer de omwonenden benaderd om het planvoornemen toe te lichten. Het verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage 4.

6.2.2 (Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg)

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden worden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Naar aanleiding van de reactie van het hoogheemraadschap zijn er tekstuele verduidelijkingen in de waterparagraaf opgenomen. In het voortraject is het plan, in overleg met het waterschap, aangepast naar aanleiding van de aanwezige drukriolering op het terrein.

6.2.3 (Verslag zienswijzen)

Het plan heeft de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegen gedurende 6 weken tot 4 december 2023. Hierbij is de gelegenheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Middenpad te Zuidoostbeemster, Weel geluidadvies, Referentie: PLA.20.13, 28 december 2021
2. Aeriusberekening Middenpad naast 41 te Zuidoostbeemster, Plannen-makers, PM20052, 13 december 2023.
3. Toetsresultaat Watertoets, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dossiercode 20210107-12-25210, 7-1-2021
4. Participatieverslag van de naaste burens aan het Middenpad;
5. Quicksan Wet Natuurbescherming, Blom Ecologie, kenmerk: 2022-0681, 8 juli 2022.

