

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:838

Datum uitspraak

1 maart 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 26 oktober 2021 heeft de raad van de gemeente Beemster, inmiddels: gemeente Purmerend bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - partiële herziening 2021" vastgesteld. Het bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" dat door de raad van de gemeente Beemster bij besluit van 10 juli 2012 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" (hierna ook: het bestemmingsplan 2012) dat door de raad van de gemeente Beemster bij besluit van 10 juli 2012 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is met de uitspraak van de Afdeling van 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1154, onherroepelijk geworden. Met deze herziening heeft de raad beoogd een aantal fouten in het bestemmingsplan 2012 te herstellen, nadien vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunningen te verwerken, en de jongste beleidsinzichten te verwerken. [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en de Stichtingen kunnen zich om uiteenlopende redenen niet met het bestemmingsplan verenigen. Hun beroepen worden hierna afzonderlijk besproken.

Volledige tekst

202108148/1/R1.

Datum uitspraak: 1 maart 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], beiden wonend te Zuidoostbeemster, gemeente Purmerend (hierna samen: [appellant sub 1]),
2. [appellant sub 2], wonend te Zuidoostbeemster, gemeente Purmerend,
3. [appellant sub 3], wonend te Westbeemster, gemeente Purmerend,
4. Stichting Behoud Waterland, Stichting Nekkerzoom en Stichting Beemstergroen, gevestigd te Broek in Waterland, gemeente Waterland, en Zuidoostbeemster, gemeente Purmerend,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Beemster, inmiddels: gemeente Purmerend,  
verweerder.

#### Procesverloop

Bij besluit van 26 oktober 2021 heeft de raad bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - partiële herziening 2021" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en de Stichtingen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij A] en [partij B] (hierna samen: [partij A]) hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 3].

[partij C] en [partij D] (hierna samen: [partij C]) hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 2].

[appellant sub 1] en de Stichtingen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 december 2022, waar zijn verschenen:

- [appellant sub 1], bijgestaan door mr. H.F. Dijkstra, advocaat te Purmerend,
- [appellant sub 2], vertegenwoordigd door [gemachtigde A], bijgestaan door mr. R.F.S. Elfrink, rechtsbijstandverlener,
- [appellant sub 3], bijgestaan door mr. J.J. de Boer, advocaat te Hoorn, vergezeld door [gemachtigde B],
- de Stichtingen, vertegenwoordigd door [gemachtigde C] en [gemachtigde D],
- de raad, vertegenwoordigd door mr. P.C.M. Smit en mr. T.J.W. Bult,
- [partij A], bijgestaan door mr. S. Hartog, advocaat te Alkmaar,
- [partij C], bijgestaan door mr. G.J.M. Immens, rechtsbijstandverlener.

#### Overwegingen

##### Inleiding

1. Het bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied

2012" (hierna ook: het bestemmingsplan 2012) dat door de raad van de gemeente Beemster bij besluit van 10 juli 2012 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is met de uitspraak van de Afdeling van 18 september 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:1154](#), onherroepelijk geworden. Met deze herziening heeft de raad beoogd een aantal fouten in het bestemmingsplan 2012 te herstellen, nadien vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunningen te verwerken, en de jongste beleidsinzichten te verwerken.

2. [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en de Stichtingen kunnen zich om uiteenlopende redenen niet met het bestemmingsplan verenigen. Hun beroepen worden hierna afzonderlijk besproken.

#### Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

#### Het beroep van [appellant sub 1]

##### Inleiding

4. [appellant sub 1] woont aan de [locatie 1] in Zuidoostbeemster. Hij kan zich niet met het plan verenigen omdat het gewenste gebruik van zijn perceel voor bedrijfsactiviteiten daarin niet mogelijk is gemaakt. Aan zijn perceel zijn de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Agrarisch" toegekend. Met zijn beroep wil hij bereiken dat de bestemming "Bedrijf" aan zijn perceel wordt toegekend. De bedrijfsactiviteiten van [appellant sub 1] bestonden, voordat hem werd gelast zijn bedrijfsactiviteiten te staken, uit opslag en de verhuur van delen van zijn perceel aan derden die er hun bedrijf uitoefenden. Hij wil dat gebruik hervatten om daar inkomsten uit te verwerven.

##### Het gewenste gebruik

5. [appellant sub 1] betoogt dat er vanaf 1976 bedrijfsactiviteiten op het perceel plaatsvinden en dat de raad dit bestaande gebruik als zodanig had moeten bestemmen. Hij wijst erop dat met medeweten van de gemeente in 1976 de brandstoffenhandel van zijn vader op het perceel is gevestigd. Op grond van de Hinderwet is toen een vergunning verleend voor het plaatsen van twee opslagtanks met een inhoud van elk 15.000 liter. Omdat de brandstoffenhandel minder werd, is het gebruik van het perceel in de loop van de jaren '80 gewijzigd in het verhuren van delen van het perceel aan derden, die daar hun bedrijf uitoefenden. Het ging daarbij onder meer om herstellinrichtingen voor motorvoertuigen, waarvan ook kennisgevingen zijn gedaan aan het bevoegd gezag. Ook wijst [appellant sub 1] op een uitspraak van de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State van 13 juli 1993, waarbij een handhavingsbesluit wegens het in strijd met het bestemmingsplan exploiteren van een autoherstelbedrijf werd geschorst. Op controles door toezichthouders zijn sindsdien geen handhavingsbesluiten meer gevolgd. Pas in 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) aanleiding gezien om handhavend op te treden wegens planologisch strijdig gebruik, hoewel er dus feitelijk al vele jaren sprake was van bedrijfsmatig gebruik van het perceel, waarvan het gemeentebestuur ook steeds op de

hoogte is geweest. Met het plan heeft de raad beoogd een aantal fouten te herstellen. Eén van die fouten die hersteld had moeten worden, is volgens [appellant sub 1] dat aan zijn perceel in vorige plannen al een bedrijfsbestemming had moeten worden toegekend. Vanwege de opgelegde last onder dwangsom is herstel van deze fout nu actueel.

5.1. De raad stelt dat op 23 augustus 2018 een controle op het perceel van [appellant sub 1] heeft plaatsgevonden naar de naleving van de regelgeving over bouw-, milieu- en brandveiligheid. Hierbij zijn twaalf bouw- en gebruiksovertredingen geconstateerd. Vervolgens heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en [appellant sub 1] en heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheid van een bedrijfsbestemming. In dit haalbaarheidsonderzoek van 4 september 2020 wordt geconcludeerd dat de gewenste wijziging van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming niet mogelijk en gewenst is op grond van de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2018 en gemeentelijk beleid. Juist ter behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap wordt duurzame en grondgebonden landbouw van belang geacht. Verstedelijking van het landelijk gebied voor bedrijfsbestemmingen is daarom niet gewenst. Vervolgens heeft [appellant sub 1] op 24 oktober 2019 en 15 november 2019 twee aanvragen ingediend om een omgevingsvergunning voor onder meer de activiteit afwijken van het bestemmingsplan ter legalisatie van een aantal bouw- en gebruiksovertredingen. De aangevraagde vergunningen zijn door het college geweigerd en deze weigeringen zijn uiteindelijk in stand gebleven bij de Afdeling (uitspraak van 31 augustus 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:2552](#)).

5.2. De Afdeling heeft begrip voor de wens van [appellant sub 1] om het al lang bestaande bedrijfsmatige gebruik van zijn perceel voort te willen zetten op grond van een bedrijfsbestemming. Maar ook in dit geval is het uitgangspunt dat de enkele omstandigheid dat gebruik al gedurende langere tijd feitelijk gaande is niet dwingt tot een positieve bestemming van dat gebruik. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat ook in dit geval een belangenafweging moet plaatsvinden. Daarbij moet ook getoetst worden aan de wet- en regelgeving zoals die luiden bij de vaststelling van het plan. De raad heeft zich vervolgens ook terecht op het standpunt gesteld dat, vanwege de gewenste aard en omvang van een bedrijfsbestemming voor het hele perceel, het beoogde gebruik als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) moet worden gezien (vergelijk de overzichtsuitspraak over de ladder voor duurzame verstedelijking van de Afdeling van 28 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1724](#), onder 7.2).

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In het haalbaarheidsonderzoek van 4 september 2020 staat dat het gemeentebestuur niet is gebleken dat de bedrijfsactiviteiten niet op een bestaand bedrijventerrein gevestigd zouden kunnen worden. Het lag vervolgens op de weg van [appellant sub 1] om te onderbouwen dat de door hem gewenste bedrijfsbestemming wel in overeenstemming met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro kan worden toegekend. Die onderbouwing ontbreekt in de zienswijze. Een andere mogelijkheid zou zijn geweest om het voornemen zodanig te beperken, zowel in oppervlakte als in ruimtelijke uitstraling, dat de door hem gewenste bestemming niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro kwalificeert. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat hij in dat geval het voornemen anders had moeten beoordelen en misschien wel ruimtelijk aanvaardbaar had gevonden. Omdat [appellant sub 1] in zijn zienswijze alleen het voornemen van een bedrijfsbestemming voor het gehele perceel heeft genoemd, mocht de raad zijn

afweging evenwel tot dat voornemen beperken. Die afweging heeft de raad onder verwijzing naar het haalbaarheidsonderzoek en de daarin genoemde relevante wet- en regelgeving toereikend gemotiveerd. Met een gewijzigd voornemen zal [appellant sub 1] zich afzonderlijk tot het gemeentebestuur moeten wenden.

Het betoog slaagt niet.

Gelijkheidsbeginsel

6. [appellant sub 1] maakt een vergelijking met het belendende perceel [locatie 2], waaraan wel een bedrijfsbestemming is toegekend. Volgens hem zijn door een fout bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1970 - Eerste herziening" de toenmalige bedrijfsactiviteiten op zijn perceel niet als zodanig bestemd, terwijl in datzelfde plan bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel [locatie 2] wel tot een bedrijfsbestemming hebben geleid. De redenering voor die bedrijfsbestemming was toen namelijk dat sprake was van lang bestaand gebruik, zoals ook al op het perceel van [appellant sub 1] het geval was.

6.1. Over de door [appellant sub 1] gemaakte vergelijking met het naastgelegen perceel heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat op het naastgelegen perceel sprake is van bestaand legaal gebruik op grond van een bedrijfsbestemming die in vorige plannen al aan het perceel was toegekend. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de situatie die [appellant sub 1] heeft genoemd niet op één lijn kan worden gesteld met de situatie die nu aan de orde is. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat in een vorig plan al een bedrijfsbestemming aan zijn gronden had moeten worden toegekend en dat dit verzuim in dit plan rechtgezet had moeten worden, is van belang dat tegen de vaststelling van vorige plannen rechtsbescherming heeft opengestaan. De raad mocht er dan ook bij zijn beoordeling van uitgaan dat aan de gronden van [appellant sub 1] geen bedrijfsbestemming was toegekend.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

7. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

Inleiding

8. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 3] in Zuidoostbeemster. Hij kan zich niet met het bestemmingsplan verenigen voor zover daarin aan delen van het belendende perceel aan de [locatie 4] de aanduiding "caravanstalling" is toegekend. Deze caravanstalling wordt geëxploiteerd door [partij C] op basis van een bij besluit van 23 juli 2012 verleende omgevingsvergunning voor onder meer de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan. [appellant sub 2] stelt overlast te ondervinden van de caravanstalling, omdat hiervan een voor [appellant sub 2] steeds belastender gebruik wordt gemaakt, onder meer als gevolg van het stallen van andere objecten dan caravans.

9. De raad heeft met het toekennen van de aanduiding 'caravanstalling' beoogd gevolg te geven aan de uitspraak van de Afdeling over het bestemmingsplan 2012 waarin is overwogen:

"25.1. De Afdeling stelt vast dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een caravanstalling op het perceel [locatie 4] te Zuidoostbeemster slechts 13 dagen na de

vaststelling van het plan is verleend. Nu de plannen voor het realiseren van een caravanstalling op het perceel voldoende concreet waren, heeft de raad hiermee naar het oordeel van de Afdeling bij de vaststelling van het plan ten onrechte geen rekening gehouden."

10. Aan een deel van gronden aan de [locatie 4] is de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" en de aanduiding "caravanstalling" toegekend.

Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving luidt:

"De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;
- b. kassen ter plaatse van de aanduiding 'kas';
- c. caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';"

De oppervlakte van de aanduiding

11. [appellant sub 2] betoogt dat de oppervlakte van de aanduiding "caravanstalling" niet overeenkomt met de werkelijke en vergunde oppervlakte van de caravanstalling. Dit kan ertoe leiden dat de caravanstalling nog verder zal uitbreiden, waardoor de overlast verder zal toenemen. Vergund is 13.933 m<sup>2</sup>, terwijl de aanduiding "caravanstalling" aan gronden met een aanmerkelijk grotere oppervlakte is toegekend.

11.1. De raad erkent dat de aanduiding niet juist op de verbeelding is aangegeven. Vergund is een oppervlakte van 13.933 m<sup>2</sup>, maar op de verbeelding is de aanduiding toegekend aan gronden met een oppervlakte van 16.296 m<sup>2</sup>. De raad heeft echter beoogd overeenkomstig de verleende vergunning voor een oppervlakte van 13.933 m<sup>2</sup> het gebruik als caravanstalling te bestemmen. Het plan is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en dus in strijd met artikel 3:2 van de Awb vastgesteld.

Het betoog slaagt. De Afdeling zal hierna onder de conclusie bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

Het gebruik van de caravanstalling

12. [appellant sub 2] betoogt dat hij overlast ondervindt van het in de loop van de tijd gewijzigde gebruik van de caravanstalling. Hij wijst erop dat er steeds meer campers, boten, trailers, foodtrucks en vergelijkbare voer- en vaartuigen worden gestald. Het stallen van caravans heeft een andere ruimtelijke uitstraling dan het stallen van campers en andere voer- en vaartuigen. Zo leidt het stallen van campers tot minstens een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen omdat er met een camper altijd een extra auto meekomt. Ook hebben campers eigen dieselmotoren waarvan [appellant sub 2] geluidhinder ondervindt. Daarnaast worden campers en andere voer- en vaartuigen veel vaker gehaald en gebracht dan caravans, wat tot een intensiever gebruik van het voorterrein en de toegangsweg leidt. Op het voorterrein worden de te stallen of op te halen objecten tijdelijk geparkeerd. Vanwege de overlast die [appellant sub 2] ondervindt van het in de loop van de tijd gewijzigde gebruik van de caravanstalling, had de raad volgens hem een nieuwe afweging moeten maken over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de caravanstalling. Het onderzoek dat de raad daarvoor had moeten doen, heeft de raad niet gedaan. [appellant sub 2] voert hierbij aan dat aan de vergunning voor de caravanstalling het voorschrift is verbonden dat het agrarische karakter van de gronden behouden blijft. Daarvan is in de huidige situatie geen sprake meer. [appellant sub 2] wijst er verder op dat een definitie van 'caravanstalling' ontbreekt in het

plan. Het bestaande gebruik van de gronden is niet langer in overeenstemming met de taalkundige uitleg van het begrip 'caravanstalling'. Het begrip 'caravanstalling', en daarmee het toegelaten gebruik, zou overeenkomstig de taalkundige uitleg in het plan gedefinieerd moeten worden.

12.1. Het plan strekt ertoe om wat met de omgevingsvergunning van 23 juli 2012 ter plaatse mogelijk is gemaakt, planologisch vast te leggen. Op grond van het verhandelde op de zitting acht de Afdeling het aannemelijk dat het gebruik in de loop van de tijd een andere invulling heeft gekregen dan waarvan bij het verlenen van de vergunning in 2012 is uitgegaan. De raad heeft op de zitting immers toegelicht dat het aandeel gestalde campers, boten en vergelijkbare objecten in de loop van de tijd is toegenomen en dat daarmee bij het verlenen van de omgevingsvergunning in 2012 geen rekening is gehouden. Op de zitting heeft [appellant sub 2] beschreven dat juist van het stallen van deze objecten overlast wordt ervaren, onder meer omdat deze vaker dan caravans worden gehaald en gebracht, in sommige gevallen wekelijks of dagelijks. Dit heeft geleid tot een intensiever gebruik van de toegangsweg en het voorterrein, waarvan [appellant sub 2] met name hinder ondervindt. Deze gewijzigde omstandigheden ten opzichte van de in 2012 gemaakte afweging hadden voor de raad aanleiding moeten zijn om te beoordelen of de bij de vaststelling van het plan de te maken afweging voor het toe te laten gebruik als caravanstalling nog wel aansluit bij de afweging die het college in 2012 heeft gemaakt. Die beoordeling heeft de raad niet gemaakt. Het besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met artikel 3:2 van de Awb genomen.

Hierbij betreft de Afdeling dat het begrip 'caravanstalling' niet is omschreven in artikel 1 van de planregels. De raad heeft zich in het verweerschrift op het standpunt gesteld dat het gebruik als caravanstalling in de gangbare betekenis van het woord tevens de stalling omvat van campers, aanhangwagens, bagagewagens, boten op trailer, vouwwagens, motoren, auto's, foodtrucks en andere vergelijkbare recreatieve objecten die niet langdurig op de openbare weg geplaatst mogen worden. Ter zitting heeft de raad zich echter op een ander standpunt gesteld, namelijk dat het alleen zou mogen gaan om de stalling van verblijfsrecreatieve objecten. [appellant sub 2] heeft zich op het standpunt gesteld dat een strikt grammaticale uitleg van het begrip 'caravanstalling' meebrengt dat alleen caravans gestald zouden mogen worden. [partij C] heeft juist gewezen op de verleende vergunning, die niet beperkt is tot het stallen van caravans, maar ook voorschriften bevat met het oog op het stallen van campers, boten en vergelijkbare objecten. Gelet op deze uiteenlopende visies en standpunten lag het te meer op de weg van de raad om zich bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een duidelijk beeld te vormen van het gebruik dat ruimtelijk aanvaardbaar is en in het plan, bijvoorbeeld door een definitiebepaling, de vereiste duidelijkheid te bieden over het toegelaten gebruik.

Het betoog slaagt.

Conclusie

13. Het beroep is gegrond.

14. De Afdeling ziet aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen voor zover op de verbeelding de aanduiding "caravanstalling" in afwijking van de verleende omgevingsvergunning aan andere gronden dan de kassen is toegekend. De Afdeling zal daarbij een opdracht geven aan de raad om het geconstateerde zorgvuldigheidsgebrek te herstellen en daaraan een termijn verbinden. De raad zal voorts een nieuwe afweging over het toe te laten gebruik als caravanstalling moeten maken en daarbij ook de ruimtelijke

gevolgen van het gebruik van het voorterrein en de toegangsweg moeten betrekken. In die afweging moeten zowel de belangen van [partij C] bij het kunnen voortzetten van het reeds vergunde gebruik als caravanstalling, als de belangen van [appellant sub 2], die met de nadelige gevolgen van het huidige gebruik wordt geconfronteerd, worden betrokken. Het komt de Afdeling uit een oogpunt van rechtszekerheid verder voor dat de raad vervolgens in het plan tevens nader regelt welk gebruik precies is toegelaten.

Het beroep van [appellant sub 3]

#### Inleiding

15. [appellant sub 3] woont aan de [locatie 5] in Westbeemster. Hij bewoont de ene helft van een twee-onder-een-kapwoning. [partij A] woont in de andere helft van de twee-onder-een-kapwoning met adres [locatie 6]. Voor de bouw van deze woning is in 2008 een vergunning met vrijstelling verleend. De woning is in 2009 gebouwd en heeft de vorm van een stolp. Daarvoor stond elders op het perceel al een woning. Die is voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning gesloopt. In het bestemmingsplan 2012 was nog wel een bouwvlak aan de grond van de toen dus al gesloopte woning toegekend.

[partij A] heeft op 15 december 2019, op grond van de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan 2012 met dat bouwvlak nog steeds bood, een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel aangevraagd. De vergunning is bij besluit van 18 maart 2020 verleend. In het bestreden plan is overeenkomstig de verleende vergunning opnieuw een bouwvlak toegekend, waarbij het bouwvlak is verkleind tot de oppervlakte van de vergunde woning. [appellant sub 3] verzet zich tegen de bouw van een extra woning op het perceel.

#### Beroepsgrond

16. [appellant sub 3] betoogt dat het toekennen van het bouwvlak duidelijk een fout is geweest in het bestemmingsplan 2012. Dat vindt in de eerste plaats bevestiging in de motivering van het voorbereidingsbesluit dat de raad op 4 december 2019 voor dit perceel heeft genomen. Dit besluit is op 16 december 2019 in werking getreden. Een dag voor de inwerkingtreding heeft [partij A] de aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. [appellant sub 3] wijst er in de tweede plaats op dat de bouw van de nieuwe woning in 2009 alleen mocht plaatsvinden onder strenge voorschriften vanwege het werelderfgoed Droogmakerij de Beemster waarin het perceel ligt. Eén van die voorschriften was de voorafgaande sloop van de oude woning op het perceel. Het bestemmingsplan 2012 had het bouwvlak dus al niet meer mogen bevatten. Zolang het besluit over de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, had de raad vast moeten houden aan zijn opvatting dat een nieuwe woning op het perceel ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

16.1. De raad stelt dat de bouw van de extra woning uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is. Dat blijkt ook uit het voorbereidingsbesluit dat is genomen. Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst moet worden aan het bestemmingsplan 2012, was het college vanwege het zogenoemde limitatief-imperatief stelsel gehouden om de vergunning te verlenen. Het college heeft in ieder geval geen mogelijkheid gezien om de aanvraag te weigeren, hoewel het bestemmingsplan 2012 deze bouwmogelijkheid niet had mogen bevatten. Hierdoor is de bouw van de woning een gegeven en naar verwachting zal de omgevingsvergunning ook in stand blijven. Daarom heeft de raad toch een bouwvlak toegekend overeenkomstig de verleende vergunning.

16.2. De Afdeling overweegt dat de raad het aanduiden van het bouwvlak ten onrechte louter

heeft gebaseerd op de verwachting dat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk zal worden en dat het vergunde bouwwerk daarom uit een oogpunt van rechtszekerheid als zodanig bestemd moet worden. De afweging die de raad had moeten maken is of er uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om de vergunning al dan niet in te passen, waarbij de verleende, maar nog niet onherroepelijke vergunning wel een zwaarwegend belang vormt (zie onder meer de uitspraken van de Afdeling van 30 januari 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:BY9965](#), onder 3.4 en van 29 juni 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1812](#), onder 10.3). Er bestond derhalve geen verplichting voor de raad om het bouwvlak op te nemen in het plan. Gelet op het feit dat de verleende omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk was en de raad het voorbereidingsbesluit heeft genomen omdat de woning uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is, was een andere uitkomst niet op voorhand onmogelijk. De raad heeft bij het aanduiden van het bouwvlak overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning dus onvoldoende rekening gehouden met de andere door hem in het voorbereidingsbesluit genoemde belangen en de belangen van [appellant sub 3]. Het besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met artikel 3:2 van de Awb genomen.

Het betoog slaagt.

#### Conclusie

17. Het beroep is gegrond. Het besluit zal worden vernietigd voor zover daarin op het perceel [locatie 6]/[locatie 5] in Westbeemster een bouwvlak is toegekend aan andere gronden dan die waarop de stulp van [appellant sub 3] en [partij A] is gebouwd. De Afdeling zal een opdracht aan de raad geven om het gebrek te herstellen, maar daaraan geen termijn verbinden. Op de zitting hebben partijen toegelicht dat de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is en dat de bouw van de woning nog geen aanvang heeft genomen. Het komt de Afdeling praktisch voor dat de raad bij het herstellen van het gebrek rekening kan houden met de uitkomst van de procedure over de omgevingsvergunning.

#### Het beroep van de Stichtingen

18. De Stichtingen hebben onder meer de bescherming van het natuurlijk milieu en het landelijk karakter van de Beemster tot doel. Zij kunnen zich met name niet verenigen met het plan omdat het volgens hen onvoldoende waarborgen bevat voor de bescherming van de kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster.

19. Het wettelijk kader voor de bescherming van werelderfgoed Droogmakerij de Beemster is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. Daarin is ook andere voor de beoordeling van het beroep van de Stichtingen relevante wet- en regelgeving opgenomen. Deze bijlage is onderdeel van deze uitspraak.

#### Werelderfgoed Droogmakerij de Beemster

20. De Stichtingen betogen dat de bescherming van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed wat betreft het Beemster erf onvoldoende in het bestemmingsplan is geborgd en dat dit in strijd is met artikel 6.47, 6.48 en 6.49 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (hierna: de Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening verwijst voor de uitwerking van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed naar het gemeentelijk beleid. Dit gemeentelijk beleid is onder meer vervat in het document Beemster erven is WereldERFgoed, Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf, 24 december 2010 (hierna: het Ruimtelijk kwaliteitskader). In dit document is de inrichting van het Beemster erf als één van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed beschreven. De inrichting van het

Beemster erf is op haar beurt beschreven in negen kernkwaliteiten. De bescherming van deze kernkwaliteiten van het Beemster erf is niet verankerd in de bouwregels van het plan. Zo is niet geregeld dat kleine bijgebouwen slechts achter het hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Ook is niet geregeld dat een ensemble aanwezig is op het Beemster erf van toegangsbrug, poort, "poortwachters" (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap. Evenmin is geregeld dat het voorerf representatief is en dat uitsluitend achter de achtergevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd. Hierdoor is het mogelijk dat er activiteiten worden vergund die de kernkwaliteiten van het Beemster erf aantasten. Daarbij wijzen de Stichtingen erop dat bij het vaststellingsbesluit een amendement is aangenomen waarin staat dat iedere nog bestaande verwijzing in het plan naar (delen van) het Ruimtelijk kwaliteitskader als toetsingskader bij initiatieven moet worden verwijderd. Hierdoor is temeer onduidelijk of de bescherming van de kernkwaliteiten van het Beemster erf wel gewaarborgd is zodra concrete initiatieven moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan.

De Stichtingen voeren verder aan dat de raad weliswaar heeft gewezen op de zogenoemde keukentafelbenadering, die volgens de raad is bedoeld voor een zorgvuldige inpassing van initiatieven, maar dat deze alleen geldt voor aanvragen om een afwijkingsvergunning. Deze benadering beschermt de kernkwaliteiten van het Beemster erf dan ook onvoldoende. Daarnaast is de keukentafelbenadering geen vast toetsingskader en kan daarvan door het college worden afgeweken.

De Stichtingen wijzen er ten slotte op dat na de vaststelling van het bestemmingsplan een motie is aangenomen door de raad, waarin het college wordt verzocht om een studiegroep in te stellen met als opdracht te onderzoeken of, en zo ja hoe de kernkwaliteiten verder moeten worden uitgewerkt en geobjectiveerd ten behoeve van de bescherming van de werelderfgoederen. Dit onderzoek had volgens de Stichtingen moeten worden uitgevoerd voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

20.1. Ingevolge het eerste lid van artikel 6.49 van Omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke waarde uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 bij de Omgevingsverordening. In Bijlage 7 staat onder meer dat de uitwerking van de kernkwaliteiten is opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze Leidraad is onder meer gebaseerd op het Ruimtelijk kwaliteitskader. Daarnaast staat in bijlage 7 bij de Omgevingsverordening over specifiek Droogmakerij de Beemster dat de toenmalige gemeente Beemster als "siteholder" van het werelderfgoed zelf deze kernkwaliteiten heeft uitgewerkt in gemeentelijk beleid. De raad heeft ter zitting bevestigd dat het Ruimtelijk kwaliteitskader tot het hier bedoelde gemeentelijke beleid moet worden gerekend. De in het Ruimtelijk kwaliteitskader beschreven inrichting van het Beemster erf is daarmee een uitwerking van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Ingevolge het tweede lid van artikel 6.49 van de Omgevingsverordening bevat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Ingevolge het derde lid van artikel 6.49 voorziet een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.

De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat met het plan is beoogd om de kernkwaliteiten van het Beemster erf, zoals vervat in het Ruimtelijk kwaliteitskader, te beschermen. Daarbij heeft de raad erop gewezen dat voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels onder meer als voorwaarde is opgenomen dat de kernkwaliteiten van het werelderfgoed moeten worden behouden en/of versterkt. Daarnaast is aan het plangebied de

dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" toegekend, op grond waarvan het college nadere eisen kan stellen met het oog op de bescherming van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Ook de beleidsregels voor keukentafelgesprekken zijn gericht op het versterken en/of het behouden van deze kernkwaliteiten. Dit standpunt van de raad is evenwel niet goed te rijmen met het standpunt van de raad zoals dat volgt uit het bij het bestreden besluit aangenomen amendement. In dit amendement staat dat iedere nog bestaande verwijzing naar (delen van) het Ruimtelijk kwaliteitskader als kernkwaliteit en/of 'hard' onderdeel van het toetsingskader bij initiatieven uit het plan moet worden verwijderd. Daarmee heeft de raad zich ter zitting op een ander standpunt gesteld dan bij de vaststelling van het plan. Het bestreden besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met artikel 3:2 van de Awb genomen. Hierbij betreft de Afdeling dat de Stichtingen erop hebben gewezen dat niet alle kernkwaliteiten van het Beemster erf als zodanig te herkennen zijn in de bouw- en gebruiksregels. De raad heeft dit niet weersproken. Hierdoor is temeer onduidelijk hoe de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van het Beemster erf, zoals vervat in het Ruimtelijk kwaliteitskader, is gewaarborgd in het plan en op welke wijze is geregeld dat nieuwe activiteiten deze kernkwaliteiten niet zullen aantasten, zoals artikel 6.49 van de Omgevingsverordening voorschrijft. Het betoog slaagt. Onder de conclusie zal de Afdeling bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

#### Niet-agrarische activiteiten van agrarische bedrijven

21. De Stichtingen betogen dat artikel 3.4.2, artikel 5.4.2 en artikel 3.1 van de planregels in strijd met artikel 6.33 van de Omgevingsverordening zijn vastgesteld, omdat de toegelaten nevenactiviteiten niet kleinschalig zijn en ook worden toegestaan als onderdeel van een niet-agrarisch bedrijf.

Het bestemmingsplan mag op grond van artikel 6.33 van de Omgevingsverordening uitsluitend de uitoefening van kleinschalige niet-agrarische activiteiten door agrarische bedrijven mogelijk maken. In het vorige plan was deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. In dit plan is die mogelijkheid verruimd tot 50% van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. De helft van de oppervlakte kan niet meer als kleinschalig worden beschouwd. Op grond van artikel 1.62 van de regels van het bestemmingsplan moeten ondergeschikte nevenactiviteiten ook duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, wat niet meer het geval is als 50% van de oppervlakte van bedrijfsbebouwing voor de nevenactiviteiten mag worden gebruikt.

Verder laat artikel 6.33 van de Omgevingsverordening uitsluitend toe dat aan agrarische bedrijven een mogelijkheid van niet-agrarische nevenactiviteiten wordt geboden, terwijl artikel 3.4.2 en artikel 5.4.2 van de planregels die mogelijkheid ook bieden aan niet-agrarische bedrijven.

De bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 van de planregels maakt immers een aantal vormen van bedrijvigheid mogelijk die niet-agrarisch zijn en artikel 5.1 van de planregels ziet op agrarische hulpbedrijven.

21.1. Op grond van artikel 3.4.2 van de planregels mogen de ondergeschikte nevenactiviteiten alleen plaatsvinden in de bestaande bebouwing en niet meer dan 50% van de bruto vloeroppervlakte bedragen, waarbij op grond van artikel 1.62 van de planregels deze nevenactiviteiten duidelijk ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie op een bouwperceel. Naar het oordeel van de Afdeling is met de gestelde voorwaarde dat de nevenactiviteit duidelijk ondergeschikt dient te zijn, in zoverre een toereikende planregeling

vastgesteld in het licht van artikel 6.33 van de Omgevingsverordening.

De raad heeft toegelicht dat de in artikel 3.1 van de planregels genoemde niet-agrarische activiteiten bestaand legaal gebruik betreffen. Dit bestaande legale gebruik is met een specifieke aanduiding als zodanig aangeduid. De Stichtingen hebben niet bestreden dat het in deze situaties gaat om bestaande legale bedrijvigheid. Met het oog op de rechtszekerheid heeft de raad deze activiteiten als zodanig in het plan kunnen bestemmen.

Ter zitting heeft de raad verder toegelicht dat niet is beoogd om ook aan andere dan grondgebonden agrarische bedrijven de mogelijkheid van een niet-agrarische nevenactiviteit te bieden. Artikel 3.4.2 van de planregels is evenwel zo geformuleerd dat alle binnen de bestemming "Agrarisch" toegelaten functies, ook niet-agrarische nevenactiviteiten mogen uitoefenen. De raad heeft dus iets anders geregeld dan hij heeft beoogd. Gelet hierop zijn artikel 3.4.2 en artikel 5.4.2 van de planregels niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in zoverre is het bestreden besluit in strijd met artikel 3:2 van de Awb vastgesteld.

Het betoog slaagt in zoverre. Onder de conclusie zal de Afdeling bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

#### Bestaande bebouwing

22. De Stichtingen betogen dat door de gewijzigde vaststelling van artikel 1.20 in samenhang met artikel 3.2.1, onder f, g en h, van de planregels illegaal aanwezige bebouwing kan worden gelegaliseerd. Deze bebouwing is nooit getoetst aan de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Ook is onduidelijk wat in artikel 1.20 van de planregels met 'de leidraad van 'het Beemster erf'' wordt bedoeld.

22.1. De raad heeft toegelicht dat met de begripsbepaling in artikel 1.20 van de planregels is bedoeld te verwoorden dat het gaat om bebouwing die in het verleden is toegestaan, maar die afwijkt van het standaardontwerp van een Beemster erf. Deze historisch ontstane bebouwingssituaties wil de raad respecteren bij toekomstige bouwplannen. Met deze planregels heeft de raad niet het oog gehad op illegaal aanwezige bebouwing. De planregels bevatten de beoogde beperking tot legaal aanwezige bebouwing evenwel niet. Gelet hierop is het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb vastgesteld.

Het betoog slaagt. De Afdeling zal hierna onder de conclusie bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

#### Definitie 'bestemmingsplan'

23. De Stichtingen betogen dat de definitie van 'bestemmingsplan' ten onrechte is beperkt tot de objecten voor functionele agrarische productie. Het bestemmingsplan omvat immers meer planobjecten dan alleen voor functionele agrarische bedrijfsvoering.

23.1. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de zinsnede over functionele agrarische productie in de definitie van bestemmingsplan vooral vanwege de symbolische betekenis is opgenomen. De Afdeling stelt vast dat de definitie doorwerkt in een aantal planregels die kennelijk niet alleen betrekking hebben op functionele agrarische productie. Het plan is daarom in zoverre in strijd met het beginsel van rechtszekerheid vastgesteld.

Het betoog slaagt. De Afdeling zal hierna onder de conclusie bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

## Conclusie

24. Het beroep van de Stichtingen is gegrond.

Het bestreden besluit moet worden vernietigd voor zover daarbij niet duidelijk is geregeld op welke wijze de kernkwaliteiten van het Beemster erf zijn beschermd. De Afdeling zal een opdracht aan de raad geven om dit gebrek te herstellen en daaraan een termijn verbinden. De raad zal inzichtelijk moeten maken hoe de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van het Beemster erf, zoals vervat in het Ruimtelijk kwaliteitskader, is gewaarborgd in het plan en op welke wijze is geregeld dat nieuwe activiteiten deze kernkwaliteiten niet zullen aantasten. Zo nodig dient de raad een gewijzigde planregeling vast te stellen om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 6.49 van de Omgevingsverordening.

Daarnaast dienen artikel 3.4.2 en artikel 5.4.2 van de planregels te worden vernietigd, voor zover deze de mogelijkheid van nevenactiviteiten bieden aan andere bedrijven dan grondgebonden agrarische bedrijven. Met het oog op de belangen van grondgebonden agrarische bedrijven die rechtmatig nevenactiviteiten uitoefenen, zal de Afdeling zelf de planregeling aanpassen. De raad kan besluiten om hiervoor gewijzigde planregels vast te stellen, maar een opdracht zal de Afdeling hiervoor niet geven.

Ten slotte zal de Afdeling artikel 1.20 en artikel 3.2.1, onder f, g, en h, van de planregels vernietigen, alsmede de zinsnede 'voor functionele agrarische productie' in artikel 1.2 van de planregels. De raad kan besluiten om hiervoor gewijzigde planregels vast te stellen, maar een opdracht zal de Afdeling hiervoor niet geven.

Eindconclusie, finale geschilbeslechting en proceskosten

25. Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond. De beroepen van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en de Stichtingen zijn gegrond.

26. Bij de afzonderlijke beroepen is onder de conclusie weergegeven tot welke gevolgen dit moet leiden. De Afdeling zal hierna in de beslissing het bestreden besluit overeenkomstig deze conclusies gedeeltelijk vernietigen en de raad op voet van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb opdragen om een aantal van de geconstateerde gebreken te herstellen. Daarnaast zal de Afdeling op voet van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op een onderdeel zelf in de zaak voorzien.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

27. De raad moet de proceskosten van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] vergoeden.

Ten aanzien van de Stichtingen hoeft de raad geen proceskosten te vergoeden, omdat van gemaakte proceskosten niet is gebleken.

Ten aanzien van [appellant sub 1] hoeft de raad geen proceskosten te vergoeden.

## Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] ongegrond;
- II. verklaart de andere beroepen gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Beemster van 26 oktober 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - partiële herziening 2021", voor zover:
- a. aan de gronden van [locatie 6]/[locatie 5] in Westbeemster een ander bouwvlak is aangeduid dan het bouwvlak van de bestaande stolp met de twee woningen;
  - b. aan de gronden van [locatie 4] in Zuidoostbeemster de aanduiding "caravanstalling" aan andere gronden is toegekend dan aan de stallingsruimte in de kassen, zoals die kassen zijn aangeduid in de bij besluit van 23 juli 2012 verleende omgevingsvergunning met een oppervlakte van 13.933 m<sup>2</sup>;
  - c. een duidelijke planregeling ontbreekt over de bescherming van de kernkwaliteiten van het Beemster erf;
  - d. het betreft de zinsnede 'Binnen de bestemming 'Agrarisch'' in de aanhef van artikel 3.4.2 van de planregels, en artikel 5.4.2 van de planregels;
  - e. het betreft artikel 1.20 en artikel 3.2.1, onder f, g en h, van de planregels;
  - f. het betreft de zinsnede "voor functionele agrarische productie" in artikel 1.2 van de planregels;
- IV. bepaalt dat het begin van de aanhef van artikel 3.4.2 van de planregels komt te luiden: "Naast de functie genoemd in artikel 3.1, onder a"; en
- bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het bestreden besluit;
- V. draagt de raad van de gemeente Purmerend op om binnen zesentwintig weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming hiervan:
- a. een nieuw besluit te nemen over het gebruik van de gronden aan de [locatie 4] in Zuidoostbeemster;
  - b. een eenduidige planregeling, gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en die uitsluitend voorziet in nieuwe activiteiten die deze kernkwaliteiten niet aantasten, vast te stellen; en
- draagt de raad van de gemeente Purmerend op om met inachtneming van deze uitspraak:
- c. een nieuw besluit te nemen over een bouwvlak op het perceel [locatie 6]/[locatie 5] in Westbeemster voor de woning voor de bouw waarvan bij besluit van 18 maart 2020 een omgevingsvergunning is verleend;
- VI. draagt de raad van de gemeente Purmerend op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III., onder a., b., d., e. en f., en IV. worden verwerkt op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Purmerend tot vergoeding van:
- a. bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.707,00, waarvan € 1.674,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. bij [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.674,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Purmerend aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

a. € 181,00 aan [appellant sub 2];

b. € 181,00 aan [appellant sub 3];

c. € 360,00 aan Stichting Behoud Waterland, Stichting Nekkerzoom en Stichting Beemstergroen, met dien verstande dat het bestuursorgaan bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, voorzitter, en mr. H.G. Sevenster en mr. A. Kuijer, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.M. Boer, griffier.

w.g. Uylenburg  
voorzitter

w.g. Boer  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 maart 2023

745

## **BIJLAGE**

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Artikel 2.13.1. (algemeen)

1. In deze titel en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

erfgoed van uitzonderlijke universele waarde: gebied als bedoeld in artikel 2.13.2;

kernkwaliteiten: essentiële landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde.

2. Deze titel is van toepassing op gronden binnen de grenzen van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Artikel 2.13.2. (begrenzing)

1. Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde worden aangewezen:

a. Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarvan de plaats indicatief geometrisch is vastgelegd in het GML-bestand bij dit besluit en is verbeeld op kaart 7;

b. Romeinse Limes, waarvan de plaats indicatief geometrisch is vastgelegd in het GML-bestand bij dit besluit en is verbeeld op kaart 7;

c. Werelderfgoed De Beemster, waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand bij dit besluit en is verbeeld op kaart 7;

d. Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand bij dit besluit en is verbeeld op kaart 7.

2. Bij verordening werken de desbetreffende provinciale staten de begrenzing van de erfgoederen, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, geometrisch nader uit.

#### Artikel 2.13.3. (kernkwaliteiten)

In bijlage 8 zijn voor ieder erfgoed van uitzonderlijke universele waarde de kernkwaliteiten in hoofdlijnen beschreven.

#### Artikel 2.13.4. (provinciale verordening)

1. Bij provinciale verordening worden de kernkwaliteiten uitgewerkt en geobjectiveerd.
2. Bij provinciale verordening worden in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten regels gesteld omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen en de inhoud van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Bij de verordening kunnen in het hiervoor genoemde belang tevens regels worden gesteld omtrent de inhoud van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.
3. Bij de verordening worden in ieder geval regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten, bedoeld in het eerste lid, aantasten.

#### Bijlage 8. kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (artikel 2.13.3)

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.  
Omgevingsverordening Noord Holland 2020

#### Paragraaf 6.4.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

##### Artikel 6.47 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde die op grond van artikel 2.13.2, eerste lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Holland zijn aangewezen:

- a. Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- b. Werelderfgoed De Beemster; en
- c. Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam.

2. De begrenzing van de erfgoederen is nader uitgewerkt in het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

##### Artikel 6.48 Oogmerk

Deze paragraaf bevat regels met het oog op de uitwerking en bescherming van de essentiële landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

##### Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

1. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 bij de verordening.

2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

3. Een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.

4. In afwijking van het derde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, voor zover:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang;
- b. er geen reële alternatieven zijn; en
- c. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid te mitigeren of te compenseren.

5. Ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet een ruimtelijk plan niet in een windturbine.

6. Ter plaatse van Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam voorziet een ruimtelijk plan niet in een opstelling voor zonne-energie, tenzij de gronden zijn bestemd voor of feitelijk in

gebruik zijn als nutsvoorzieningen, weg-, spoor-, water- of luchtverkeer, niet zijnde leidingtracés voor gas, water of elektriciteit.

7. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid, onder c, plaatsvindt.

### Paragraaf 6.3 Land- en tuinbouw

#### Artikel 6.33 Agrarische bedrijven

[...]

2. Niet-agrarische bedrijfsfuncties zijn als onderdeel van een agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij geldt dat:

- a. uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgfuncties zijn toegestaan; en
- b. de omvang past binnen de op basis van het eerste lid bepaalde omvang van het bouwperceel.

[...]

#### Bijlage 7 Kernkwaliteiten erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (UNESCO)

Hieronder zijn de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen opgesomd. De uitwerking van de kernkwaliteiten is opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze tabel dient in samenhang te worden gelezen met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

##### Kernkwaliteiten

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.

##### Uitwerking kernkwaliteiten Beemster

Als siteholder van het werelderfgoed Beemster heeft de gemeente Beemster zelf deze kernkwaliteiten uitgewerkt in gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.2 bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten voor functionele agrarische productie met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.20 bestaande bebouwing: bebouwingssituaties op het erf, al of niet volgens de leidraad van 'het Beemster erf', die om (toen) moverende redenen zijn ontstaan;

1.62 ondergeschikte nevenactiviteiten: bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdfunctie op een bouwperceel;

## Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. ondergeschikte neventak in de vorm van een intensieve veehouderij, met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 750 m<sup>2</sup>;
- c. caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- d. hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- e. kampeerterrein met 30 standplaatsen, waarbij voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.5.3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'; (Volgerweg 86)
- f. agrarisch kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'; (Jisperweg 134)
- g. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- h. fruitboomverkoop, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fruitboomverkoop'; (Noordijk 25)
- i. agrarisch hulpbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulpbedrijf';
- j. transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - transportbedrijf';
- k. delfstofwingebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - delfstofwingebied';

[...]"

## Artikel 3.2.1 Algemene bouwregels

[...]

f. bestaande (historisch ontstane) bebouwingssituaties worden gerespecteerd, ook bij verdere aanpassing van deze bedrijfsgebouwen voor haar agrarische doeleinden;

g. bestaande (historisch ontstane) bebouwing in een niet bij het 'Beemster erf' passende

situatie, mogen geen belemmering zijn bij bedrijfsontwikkelingen, waarbij zo nodig bestaande lijnen van bebouwing mogen worden voortgezet;

h. bestaande (historisch ontstane) slootpatronen mogen geen beletselvormen bij het zoeken naar compenserend water ten gevolge van bedrijfsontwikkeling en dito verharding.

#### 3.4.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ondergeschikte nevenactiviteiten mogen alleen plaatsvinden in de bestaande gebouwen;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van het bruto vloeroppervlak van de bestaande gebouwen;
- c. ondergeschikte nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als ze zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels of daarmee wat betreft de milieuhinder vergelijkbare activiteiten. Daarbij zijn in ieder geval de volgende functies (ook) toelaatbaar:

[...]

#### 5.4.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Hulpbedrijf' is de uitoefening van ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ondergeschikte nevenactiviteiten mogen alleen plaatsvinden in de bestaande gebouwen;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van het bruto vloeroppervlak van de bestaande gebouwen;
- c. ondergeschikte nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als ze zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels of daarmee wat betreft de milieuhinder vergelijkbare activiteiten. Daarbij zijn in ieder geval de volgende functies (ook) toelaatbaar:

[...]