

Bestemmingsplan

Hobrederlaan 1-2022



Datum	Kenmerk	Versie
31-12-2021	NL.IMRO.0439.BPHOBREDERLAAN1-va01	4

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer.....	6
2.	Beschrijving plangebied	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.1.1	De Beemster Polder	7
2.1.2	Het plangebied.....	9
2.2	Nieuwe situatie	10
2.2.1	Herbouw.....	10
2.2.2	Inrichting van het erf.....	11
2.2.3	De bebouwing	12
3.	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).....	16
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.2.1	Omgevingsverordening NH2020	16
3.2.2	Leidraad landschap en cultuurhistorie.....	18
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Omgevingsnota	18
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied 2012 – Partiële herziening 2021	18
3.3.3	Structuurvisie Des Beemsters	19
4.	Planologische randvoorwaarden	20
4.1	Water	20
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3	Bodem	21
4.4	Flora en fauna	22
4.5	Externe veiligheid.....	24
4.6	Luchtkwaliteit.....	24
4.7	Wegverkeerslawaaai.....	24
4.7.1	Zones.....	24
4.7.2	Normen wegverkeer	25

4.7.3	Verkeersgegevens en berekeningen	25
4.7.4	Rekenresultaten	25
4.8	Millieuhinder	25
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.10	Duurzaamheid	27
4.11	Nut en noodzaak	27
4.12	Samenvatting	27
5.	Juridische toelichting	28
5.1	Algemene achtergrond bestemmingen	28
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	28
5.2.1	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	28
5.2.2	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	28
5.2.3	Dubbelbestemmingen	29
5.3	Hoofdstuk 3: Algemene regels	29
5.3.2	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	30
5.4	Handhaving	30
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.1.1	Maatschap de Wit	31
6.1.2	Provincie Noord-Holland	31
6.1.3	Inspraak en ter visielegging	32
6.2	Economische uitvoerbaarheid	32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

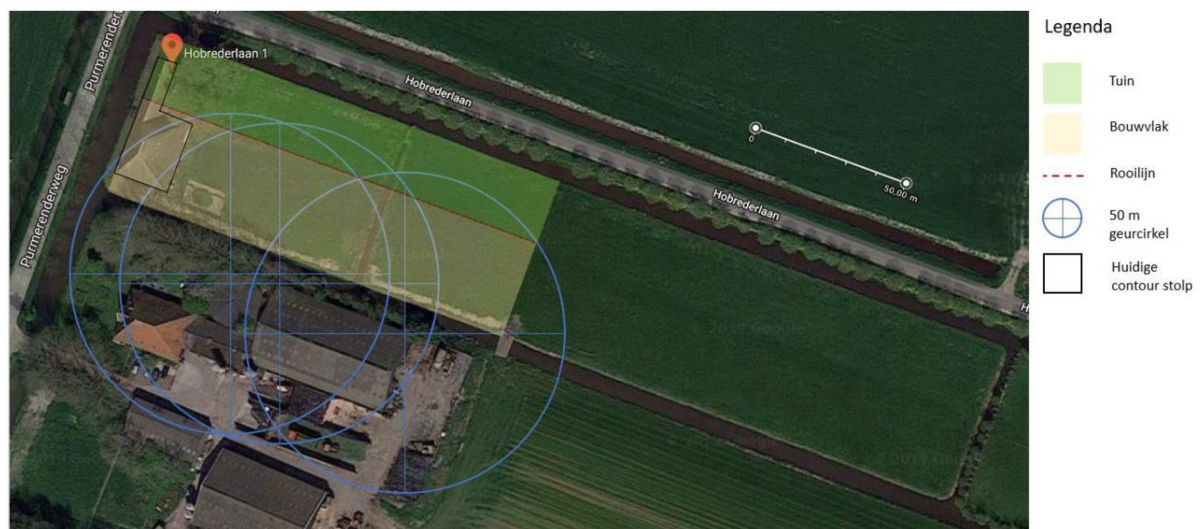
Aan de Hobrederlaan 1 te Zuidoostbeemster staat een stolp met grond daaraan gelegen die wordt gebruikt voor het uitoefenen van agrarische activiteiten. De stolp is altijd gebruikt als opslag voor hooi en het houden van schapen, koeien en paarden. De staart van de stolp heeft al sinds het ontstaan een woonfunctie gehad.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de verplaatsing van het bouwvlak en daarbij herbouw van de stolp mogelijk, in de vorm van een nieuwe stolp. De stolp zal op ruime afstand van de huidige situering worden gebouwd. De te bebouwen locatie is onbebouwd. De nieuwe stolp zal geschikt zijn voor bewoning. Daarnaast zal een bijgebouw worden gerealiseerd voor het houden van schapen.



Figuur 1. Luchtfoto met begrenzing van het plangebied

De primaire aanleiding voor verplaatsing van het bouwvlak is regelgeving omtrent wonen binnen de milieucirkels van een agrarisch bedrijf. Binnen een straal van 50m van de bestaande bebouwing is namelijk de melkveehouderij van Mts. De Wit aanwezig. De geurcirkel van deze melkveehouderij valt in huidige situatie bijna volledig over de bestaande bebouwing en over het bouwvlak (figuur 2).



Figuur 2- Aanduiding geurcirkels melkveehouderij Mts. De Wit

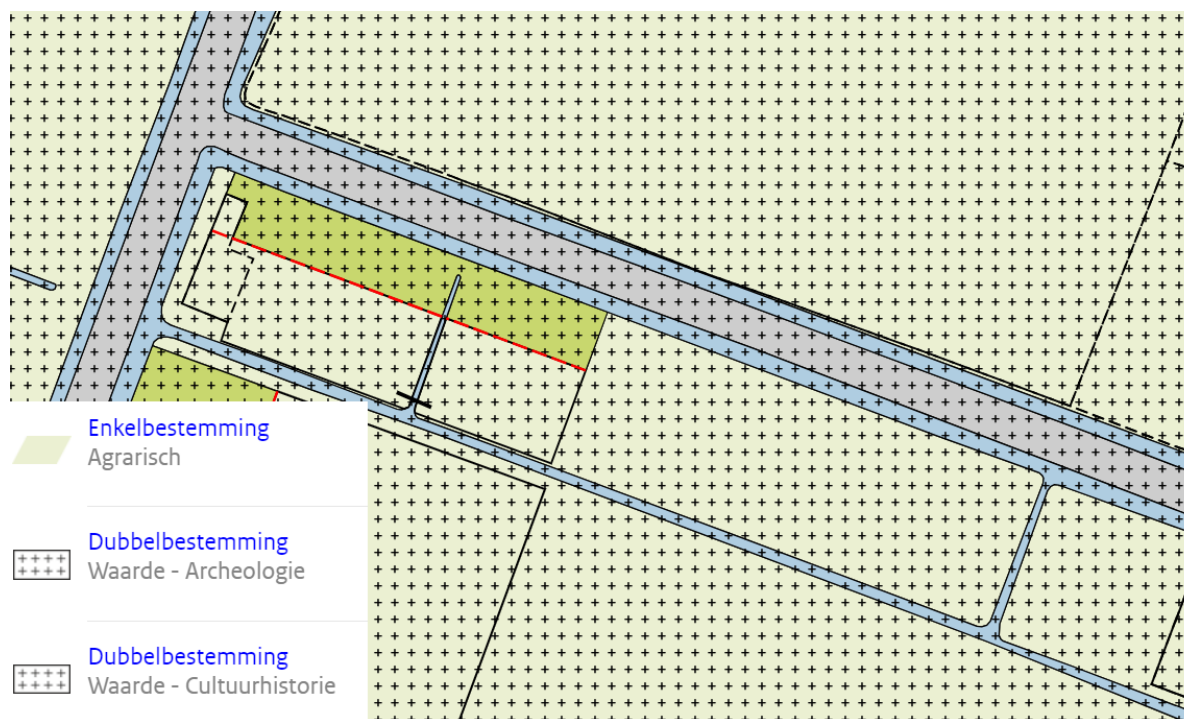
Artikel 3.117, eerste lid van het Activiteitenbesluit bepaalt dat er minimaal 50 m moet zitten tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Het tweede lid bepaalt dat dit niet geldt als de afstand van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object niet afneemt. In dit geval ligt de woning binnen 50 m van een dierenverblijf en neemt de afstand in de praktijk wel af. Voorheen vond namelijk bewoning plaats in het achterste deel van het gebouw, dat buiten de geurcirkel lag. Echter, nieuwe bewoning zal plaats gaan vinden in de stulp zelf, waardoor de afstand van de bewoning tot de veehouderij afneemt, waardoor de afstand afneemt. Daarnaast bepaalt ook de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' dat in het kader van een goed woon- en leefklimaat er minimaal 50 m moet zitten tussen een veehouderij en een woning, vanwege het geuraspect. Door het verplaatsen van het bouwvlak zal op de nieuwe locatie geen hinder voor de maatschap meer aanwezig zijn voor de bedrijfsvoering. De gehele nieuwe bebouwing valt buiten de geurcirkel. Er is voor de maatschap zelfs nog ruimte voor uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten, waardoor de continuïteit van het bedrijf beter is geborgd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hobrederlaan. Deze weg vormt de noordelijke grens van het plangebied. Aan de oostelijke en zuidelijke zijde wordt het plangebied begrensd door reeds aanwezige waterlopen, een melkveebedrijf en naastgelegen percelen. Aan de westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de Purmerenderweg (figuur 1).

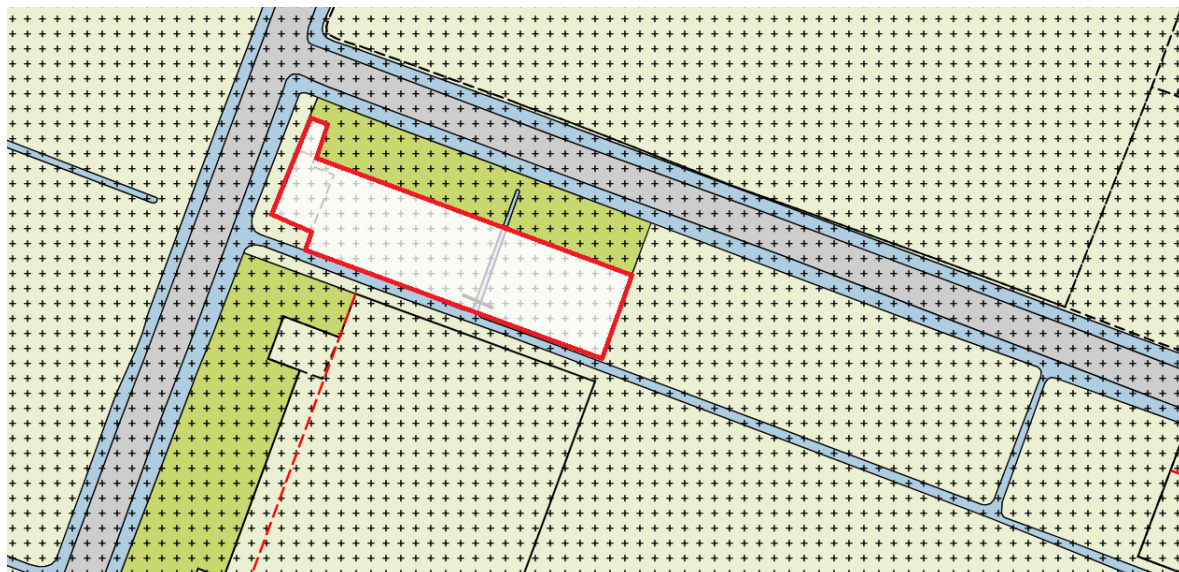
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021 van de voormalig gemeente Beemster. Het overgrote deel van het plangebied is bestemd met de functie agrarisch. Dit is met name aan de oostelijke en zuidelijke zijde van het plangebied aanwezig (zie figuur 3). Op de locatie van de huidige bebouwing van stulp is een bouwaanduiding 'karakteristiek' aanwezig. Dit betreft het westelijke deel van het plangebied. Het noordelijke deel is bestemd als tuin (groene vlak in figuur 3). Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen archeologie en cultuurhistorie aanwezig.



Figuur 3- Bovenaanzicht functies bestemmingsplan

Naast de aanduiding van het agrarisch en karakteristieke deel van het perceel is ook een bouwvlak aanwezig binnen het plangebied. Het huidige bouwvlak is gelegen aan het westelijke deel van het perceel (figuur 4).



Figuur 4- Aanduiding bouwvlak conform bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie en de nieuwe situatie van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting opgenomen. Als laatste hoofdstuk 6, is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

2. Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 De Beemster Polder

Het gebied dat de voormalig gemeente Beemster vormt, was van oorsprong een gebied bedekt met veen, waar een riviertje de Bamestra doorheen liep. In de periode 1150 – 1250 groeide dit riviertje uit tot een binnensee of meer. Dit meer is tussen 1608 en 1612 drooggemalen en de droogmakerij kreeg de naam De Beemster, vernoemd naar het riviertje. Het droogmalen was een grootschalig landaanwinningsproject en werd gerealiseerd middels circa 50 molens. Het project werd door aanzienlijke kooplieden gefinancierd. Toen in 1610 de Beemster bijna drooggelegd was, liep het weer vol door een breuk in de Zuiderzeedijken. Als gevolg besloot men de ringdijk rond de Beemster een meter hoger dan het omliggende land te maken. Daaromheen werd de Beemsterringvaart gegraven.

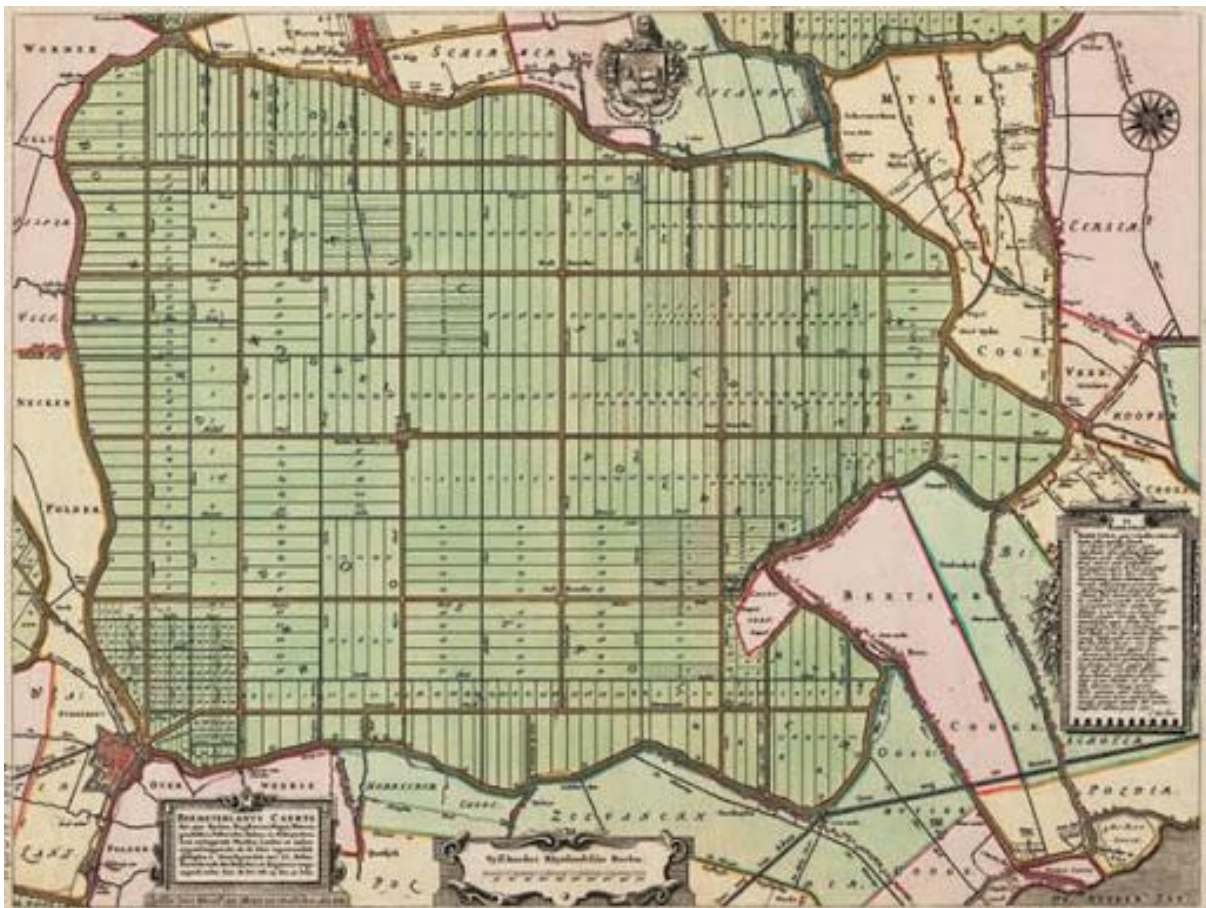
De Beemster werd verkaveld in een geometrisch patroon van vierkanten, aangezien het vierkant als toppunt van schoonheid werd beschouwd in die tijd. De klassieke proportieeler is hier als uitgangspunt gekozen. Dit geometrische patroon is een belangrijke reden waarom de Beemster in 1999 op de UNESCO-Werelderfgoedlijst is geplaatst. De vierkante blokken of ‘polderblokken’ zijn allen aan twee zijden begrensd door water en aan twee zijden door een weg. De meeste rechthoekige landbouwkavels (meestal vijf per polderblok) hebben aan een van de kopse kanten aansluiting op een weg en aan de andere kopse kant op een tocht. De oriëntatie van de kavels binnen de polderblokken is echter wisselend. De erven en bebouwing ontstonden logischerwijs op de kop van de kavels aan de weg. Aan sommige wegen liggen daardoor erven aan beide zijden, aan andere wegen aan een zijde en er zijn ook wegen waarlangs bebouwing ontbreekt.

In 1644 is een kopergravure gemaakt van het sloten- en wegenpatroon (figuur 5). Deze gravure geldt als basis voor de bescherming van het Werelderfgoed. Het waterpatroon is hiërarchisch opgebouwd. De sloten die de kavels scheiden van elkaar en van de weg, voeden de afwateringstochten. Op hun beurt wateren de tochten af op de Beemsterringvaart. Het wegenpatroon is ontworpen als ‘neutraal raster’, waarbij iedere weg van gelijk belang is. Inmiddels liggen sommige wegen wel hoger in hiërarchie dan andere.

De inrichting van de erven vertonen dusdanige overeenkomsten, dat men spreekt van typische Beemster erven. In het bestemmingsplan en de omgevingsnota zijn negen kwaliteiten beschreven waaraan nieuwe ontwikkelingen en erftransformaties worden getoetst. In het handboek ‘Ontwerp uw eigen erf’ van de voormalig gemeente Beemster en Landschap Noord-Holland wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Hoofdlijnen van deze erfinrichting zijn de volgende:

- Erven liggen op regelmatige afstand van elkaar;
- Erven zijn vierkant (uitgezonderd de erven direct aan de ringdijk en variëren tussen de 45x45 en 90x90m);
- De gemiddelde erfgrenssloot is 3m breed, de gemiddelde kopergravuresloot is 6-9m breed;
- De oevers van het erf lopen geleidelijk af naar de sloot en zijn begroeid met gras;
- Traditioneel was het erf nader ingedeeld met smalle sloten. Veel van deze sloten zijn echter thans verdwenen;
- Van oudsher bestaat een indeling in voor en achtererf: Het voorerf is representatief en bevat de woning; Het achtererf is voor het bedrijfsgedeelte;
- Brug en oprijlaan vormen samen het erfpad dat doorzicht geeft naar de polder;
- De randen van het erf zijn beplant met bomenrijen, hakhoutbosjes of hagen;
- De gebouwen op het erf hebben de bouwvorm van een stolp en hoofd- en bijgebouwen liggen evenwijdig aan de verkaveling;
- Stolpen liggen georiënteerd op de weg en op circa één stolpmaat afstand van de weg;
- De beplanting is streekeigen.



Figuur 5- Kopergravure de Beemster 1656 (graveur Daniel van Breen). Bron: Rijksarchief Noord-Holland

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Hobrederlaan en Purmerenderweg. Het gebied kenmerkt zich door openheid, omringd door agrarische percelen en diverse bebouwing.

De ontsluiting van het plangebied is de Hobrederlaan. Deze smalle weg wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer naar Hobrede (figuur 6).



Figuur 6- Bestaande situatie in het plangebied

De stolp aan de Hobrederlaan 1 lijkt een langhuisstolp, waarbij het voorhuis wordt gebruikt voor bewoning en de ruimte onder het piramidevormige dak wordt gebruikt om dieren te houden. In tegenstelling tot wat velen denken, is de bebouwing echter geen langhuisstolp van origine. Het woongedeelte met rode dakpannen (zie figuur 7) is eerst gebouwd, omstreeks 1650. Pas later (rond 1800) is de stal, welke het uiterlijk van een stolp heeft, aangebouwd. Een mestplaat is aanwezig naast de bestaande stal. Op figuur 6 wordt een bovenaanzicht getoond van de bestaande situatie. De bestaande woning van 127m² is onderstaand weergegeven. Op dit moment is de stolp in erbarmelijke staat.



Figuur 7 - Bestaande woning Hobrederlaan 1

Aan de achterzijde van de bestaande woning is de bestaande stal aanwezig. Deze stolpvormige stal is altijd gebruikt voor het opslaan van hooi en het houden van paarden, schapen en koeien. De oppervlakte van de stal in huidige toestand is 405m². In figuur 8 is de stolpvormige stal weergegeven.



Figuur 8- Bestaande stal Hobrederlaan 1

Het overige deel van het plangebied is onderverdeeld in tuin en agrarische cultuurgrond. De enige entree/ontsluiting van het plangebied is gesitueerd op de Hobrederlaan, nabij de kruising met de Purmerenderweg.

2.2 Nieuwe situatie

Het voorliggende plan is erop gericht om een bij de omgeving passende nieuwe stolp met bijgebouwen op te richten op de oostzijde van het perceel, met daarbij een fraai typisch Beemster erf.

2.2.1 Herbouw

Uitgangspunt voor het plan is verplaatsing van het bouwvlak, door een spiegeling van de bestemming over de breedte-as van het perceel, zonder wijziging van de functies van het perceel. Dankzij deze verplaatsing van het bouwvlak komt de te realiseren bebouwing buiten de geurcirkel van de naastgelegen melkveehouderij te liggen. Bovendien is het verwijderen van de bebouwing op de hoek Hobrederlaan-Purmerenderweg, ondanks de aanduiding 'karakteristieke stolp' die er in het huidige bestemmingsplan aan gegeven is, een toevoeging voor de omgeving. Dit gebouw staat als grote dissonant aan de Purmerenderweg, dicht op het water en uit de rooilijn van de naastgelegen gebouwen. Het verwijderen van de bebouwing op de hoek geeft de Purmerenderweg (die hoger ligt in hiërarchie) een upgrade, wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt als positief wordt ervaren.

Tevens wordt de verkeersveiligheid op het kruispunt verbeterd, door meer overzicht te creëren. Op dit moment is het kruispunt erg onoverzichtelijk door de bestaande bebouwing die het zicht ontnemt van de verkeersdeelnemers. In de beoogde situatie zal dit geen hinder meer opleveren.

Bij de verplaatsing van het bouwvlak is ervoor gekozen om een woonstolp met een aparte stal terug te bouwen. Deze keuze is gefundeerd op de reeds aanwezige bebouwing aan de Hobrederlaan en Purmerenderweg. De huidige bebouwing rondom het plangebied bestaat namelijk uit woonstolpen met daarbij losse agrarische bijgebouwen.

2.2.2 Inrichting van het erf

Voor de inrichting van het erf binnen het plangebied zal rekening worden gehouden met de kenmerken van Beemster erven, zoals eerder beschreven onder De Beemster Polder. Zo staat de stolp op circa één stolpmaat ten opzichte van de weg. Dit sluit ook goed aan op de rooilijn van de Hobrederlaan.

Voor de inrichting van het plangebied wordt een stolp met staart geplaatst waarbij, zoals gebruikelijk bij stolpen, de staart zich aan de achterzijde van de stolp bevindt, zijnde zuidelijk op het kavel. Deze woonstolp zal een vervanging zijn van de huidige stolp aan de westelijke zijde van het perceel (figuur 9).

Naast de woonstolp zal een los bijgebouw als zijnde stal worden geplaatst op een afstand van circa 19m van de stolp. In de huidige situatie is de stal aan het woonhuis gekoppeld. In de nieuwe situatie is het gewenst deze twee functies te scheiden.

Om het erf te bereiken zal één oprit worden gerealiseerd die (des Beemsters) met een brug over de berm-sloot gaat en in een rechte lijn doorloopt naar de achterzijde van het erf. Via dit zogenaamde erfpad bestaat een vrij uitzicht over de achterliggende landerijen. Het erfpad biedt toegang tot zowel de woonstolp als het bijgebouw.

Onderdeel van het plan is het verwijderen van de bestaande bebouwing. Na goedkeuring van het plan en bijbehorende vergunningen, zullen de bestaande opstallen worden verwijderd en omgezet worden naar agrarische gronden.



Figuur 9- Contouren van het plangebied en bebouwing



Figuur 10- Nieuwe inrichting van het plangebied

Het te realiseren bijgebouw zal een vervanging zijn van de huidige stal en aanwezige mestplaat. Het bijgebouw zal worden teruggebouwd met een ander uiterlijk en afmeting dan in de huidige situatie en zal worden gebruikt om bedrijfsmatig schapen te houden.

Na gereedkomen van de bebouwing zal aan de oostzijde van het perceel en achter de stolp een bomenrij worden geplaatst. Voor deze bomenrij wordt voorgesteld om essen te gebruiken. Naast de woonstolp, en voor de stal, zal een boomgaard worden gerealiseerd welke bestaat uit gelijkmatig verdeelde hoogstamfruitbomen (zie figuur 10). Aan de voorzijde van de erftoegang zullen 'poortwachters' worden aangebracht. Deze bomen ondersteunen de eenzijdige laan die van voor naar achteren op het perceel loopt. Voor de poortwachters wordt voorgesteld ook essen toe te passen.

De fruitbomen die kleiner van stuk zijn dan de omliggende essen zorgen ervoor dat door de speelsheid van de beplanting de interne structuur wordt versterkt. Dit in combinatie met de knotwilgen die langs de Hobrederlaan zijn gesitueerd, zorgt ervoor dat er hiërarchie ontstaat.

Met de positionering van de bebouwing, de omliggende gronden met het weidse karakter, de inrichting van het erf met de fruitbomen en poortwachters, wordt gezorgd dat het gehele perceel een representatief karakter krijgt. Alle elementen die thuishoren op een Beemstererf worden hierin meegenomen.

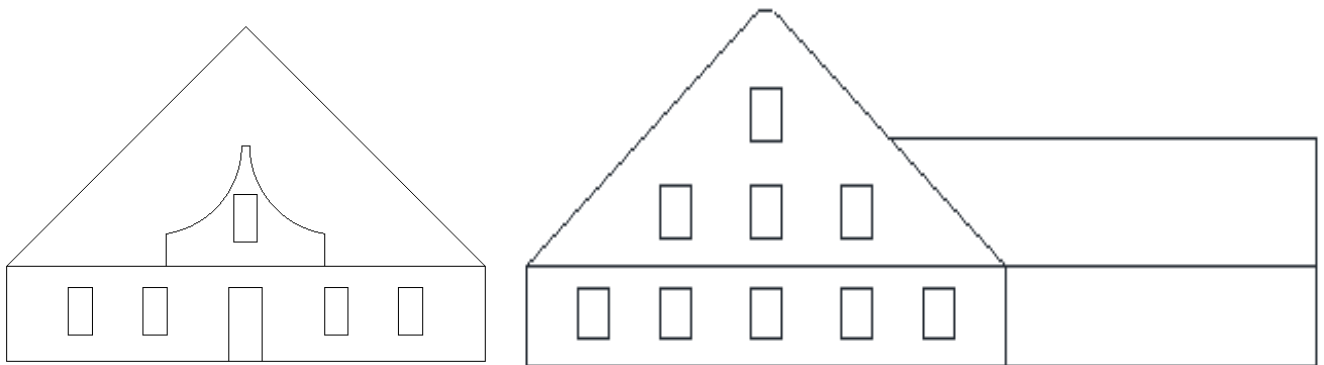
2.2.3 De bebouwing

Het hoofdgebouw krijgt de vorm en de uitstraling van een stolp. Het in figuur 11 gegeven referentiebeeld is daarbij van toepassing.

Het hoofdgebouw heeft de volgende kenmerken:

- Gerealiseerd in één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak;
- De maat van de plattegrond van de stolp is minimaal 15x15m met een staart van 3x8m en maximaal 20x20m met een staart van 10x20;
- Er wordt een zogenoemde 'pronkgevel' gerealiseerd aan de voorgevel;
- Er zijn geen overige dakkapellen in de voorgevel;

- De staart heeft een zadeldak;
- Er zijn geen overige dakkapellen in de voorgevel of zijgevels;
- Een dakkapel op de achtergevel dient ondergeschikt te zijn opgenomen en gecentreerd geplaatst te worden op het dak;
- Een loggia is alleen op de achtergevel toegestaan;
- Dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan;
- In de staart is een raampartij toegestaan;
- De dakhelling is minimaal 45 graden;
- Materialen sluiten aan bij de oorspronkelijke materialen die voor stolpen worden gebruikt;
- De hoofdmaterialen zijn baksteen en pannen;
- De voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel.

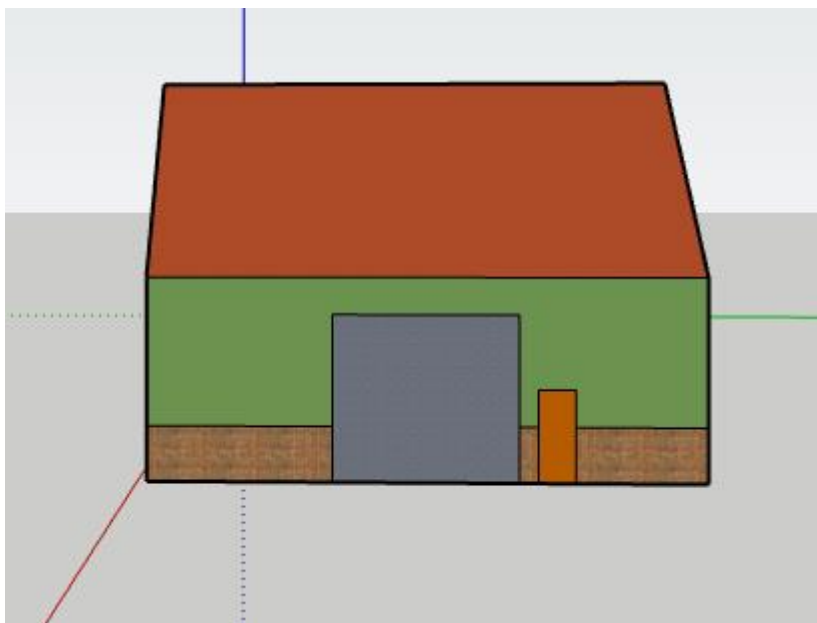


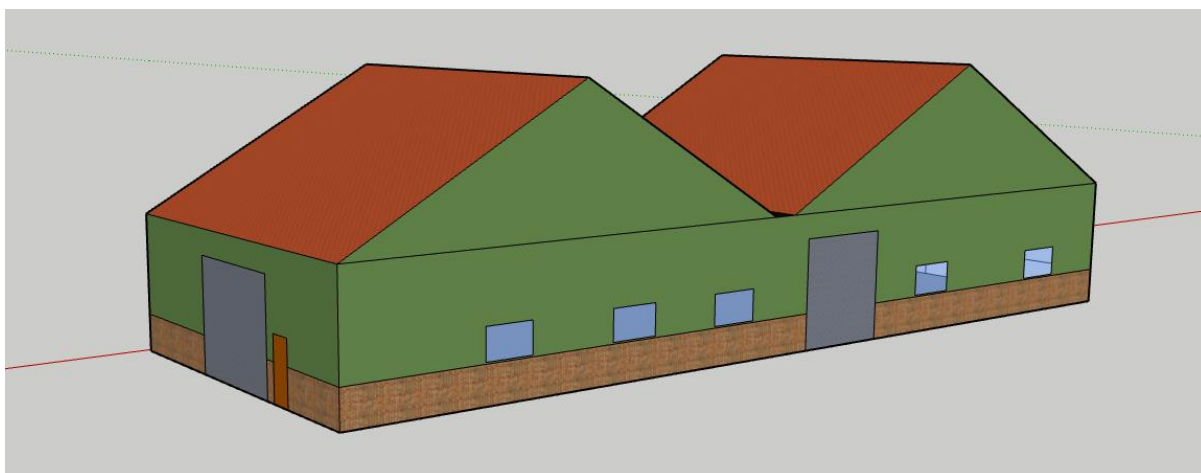
Figuur 11- Schematisch voor- en zijaanzicht van nieuw te bouwen stolp

2.2.3.1 Bijgebouwen

Het bijgebouw voldoet aan de eisen die in de partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn gesteld. Deze zal worden geplaatst op meer dan 18m afstand van de woning. De goot- en bouwhoogte zullen niet meer bedragen dan 5,5 en 12 meter en de dakhelling ligt tussen de 15 en 30 graden.

De uitstraling van het bijgebouw is die van een eenvoudig pand onder zadeldak met materialen en kleuren die de ondergeschiktheid aan de hoofdmassa benadrukken. Het gebruik van baksteen is een denkbare uitwerking hiervan.





Figuur 12- Schematisch voor- en zij aanzicht van nieuw te bouwen stal

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied,

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheer, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onvereenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

Voorliggend plan sluit aan bij de ambities uit de nationale omgevingsvisie door het realiseren van een toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijk gebied. Het te realiseren plan past in het landelijke gebied door de agrarische functie, waarbij rekening gehouden wordt met een gezonde fysieke leefomgeving van omliggende percelen. Door de erfinrichting van het plan wordt aangesloten bij de gewenste, goede omgevingskwaliteit die reeds in de omgeving aanwezig is. Met het plan ontstaat een toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijk gebied.

3.1.2 AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen en de afwijkingen daarvan. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Behoeft: is er een regionale behoefte? Is het antwoord ja, ga dan naar de volgende trede.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in het bestaand stedelijk gebied? Indien het antwoord nee is, of gedeeltelijk nee is, ga dan naar de volgende trede.
3. Zoek een locatie die multimodaal (op meerdere manieren) ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De ladder is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling van een nieuw woningbouwgebied is daarvan een goed voorbeeld. In voorliggend plan is sprake van een verplaatsing van een bouwvlak. Het bouwvlak wordt hierbij niet uitgebreid maar verplaatst binnen de bestaande kavel. Ontwikkelingen die bebouwing verplaatsen, zijn in de zin van de ladder geen stedelijke ontwikkeling.

De vervallen stolp wordt op het naastgelegen perceel opnieuw opgebouwd, om een bij de omgeving passende nieuwe ruimtelijke situatie te creëren met een erf dat is afgestemd op de karakteristiek van de Beemsterpolder. Daarbij wordt meer afstand geschapen tussen het naastgelegen melkveebedrijf en de Purmerenderweg. Dit is wenselijk vanuit geurcirkels, veiligheid, stedenbouwkunde, privacy en woongenot.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn verschillende regels omtrent de inhoud van, en de toelichting op, ruimtelijke plannen opgenomen. Het gaat onder andere om onderwerpen in het 'Landelijk Gebied' van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In hoofdstuk 6 van de omgevingsverordening NH2020 worden instructieregels beschreven waarop door de provincie wordt getoetst.

In afdeling 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 worden de mogelijkheden van functies die betrekking hebben op land- en tuinbouw uitvoerig beschreven

Artikel 6.33

In artikel 6.33 wordt beschreven welke eisen gesteld worden aan bebouwing binnen agrarische percelen. De locatie van bebouwing wordt hierin beschreven en de voorwaarden waaronder binnen een agrarisch perceel een woning gebouwd mag worden. Naast de beschrijving van de bebouwing wordt een inzicht gegeven in verwante agrarische functie die binnen een agrarisch perceel geëxploiteerd mogen worden. Binnen hoofdstuk 'nieuwe bebouwing' wordt ingegaan op de positionering van de woning en bijgebouwen met de te vervullen functies op het perceel.

Afdeling 6.4 gaat in op regels voor ontwikkeling in beschermd landelijk gebied.

Paragraaf 6.4.3 gaat in op Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Conform artikel 2.13.2, eerste lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Holland valt Werelderfgoed De Beemster hieronder.

Artikel 6.49

Binnen artikel 6.49 wordt een nadere toelichting gegeven over de mogelijkheden van ontwikkeling in beschermd landelijk gebied, waarbij het gebied een erfgoed is van uitzonderlijke universele waarde. Gemeenten dienen in hun ruimtelijke plannen regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden. In bijlage 7 van de omgevingsverordening NH2020 zijn deze kernkwaliteiten opgenomen. In artikel 6.49 is vastgelegd hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in UNESCO-werelderfgoederen. Een nieuw ruimtelijk plan mag alleen ontwikkelingen opnemen die de kernkwaliteiten niet aantasten.

De kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Beemster zoals beschreven in bijlage 7 van de Omgevingsverordening NH2020 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

In de toelichting op bijlage 7 van de omgevingsverordening NH2020 worden de kernkwaliteiten van de Beemster uiteengezet:

Uitwerking kernkwaliteiten Beemster

Als siteholder van het werelderfgoed Beemster heeft de voormalig gemeente Beemster zelf deze kernkwaliteiten uitgewerkt in gemeentelijk beleid. In het hoofdstuk 'Gemeentelijk beleid' wordt hierop verder ingegaan

Uitwerking Stelling van Amsterdam

Het werelderfgoed De Beemster valt (deels) samen met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Binnen de Stelling van Amsterdam zijn een drietal zones opgenomen:

1. Stellingzone;
2. Kernzone;
3. Monumentenzone.

Voorliggend plan ligt niet binnen bovengenoemde zones en heeft hier geen invloed op.

Artikel 6.5 beschrijft de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied. Waarbij gekeken wordt naar de ruimtelijke kwaliteit ervan.

Artikel 6.59

Ruimtelijke kwaliteitseisen ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied worden binnen artikel 6.59 beschreven. Hierbij wordt verwezen naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Leidraad). Deze Leidraad is een van de provinciale instrumenten om te kunnen sturen op Ruimtelijke kwaliteit. In de Omgevingsvisie 2050 staat benoemd dat dit een provinciaal hoofdbelang is.

De Leidraad wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten en beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gaat het om bijvoorbeeld nieuwe bebouwing, agrarische bedrijven, natuurontwikkeling, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

3.2.2 Leidraad landschap en cultuurhistorie

De Leidraad bevat geen normstellende elementen die in acht moeten worden genomen. Voor zover ten aanzien van landschap en cultuurhistorie sprake is van normen voor het landschap, is dit op andere plekken in deze verordening geregeld, in het bijzonder in de beschermingsregiems NNN, BPL en UNESCO.

In het provinciale ruimtelijke beleid wordt de Beemster Polder ingedeeld bij de droogmakerijen. Dit landschap heeft een aantal kernkwaliteiten waar rekening mee moet worden gehouden (de relevante hoofdlijnen voor het erfinrichtingsplan zijn hier weergegeven):

- De historische structuurlijnen van het geometrische poldersysteem (ringdijken, ringvaarten, waterlopen en rechthoekige kavels met vaste maten);
- Stolpen als identiteitsbepalende onderdelen gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen;
- Open en vlak landschap, grasland en water;
- Landschap met een open karakter en alzijdig begrensde ruimten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsnota

In de Beemster omgevingsnota (de eerdere welstandnota) is een groot aantal richtlijnen opgenomen voor de vorm en situering van erven, de indeling daarvan, de bouwmassa en detaillering van gebouwen. Bij het voorliggende erfinrichtingsplan zijn deze als uitgangspunt genomen.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2012 – Partiële herziening 2021

Ter plaatse van het erf Hobrederlaan 1 is sprake van een agrarische bestemming met aan de noordwestelijke zijde een deel met de bestemming tuin.

Op het erf is een bouwvlak gesitueerd welke de nadere aanduiding karakteristiek heeft. Deze aanduiding houdt in principe in dat de bestaande uitwendige verschijningsvorm in stand zou moeten blijven. In de voorliggende situatie is dit niet mogelijk door de erbarmelijke bouwkundige staat van het pand. Voor het voorliggende plan, met een verschuiving van het bouwvlak, de situering van de stolp en de realisatie van een stal, moet het bestemmingsplan worden herzien.

3.3.2.1 Waarden op erfniveau

Het voorliggende postzegelbestemmingsplan vraagt met name aandacht voor de waarden op erfniveau. In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een

samenhangende (beeld)karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op tien kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau:

1. Mathematische organisatie (de relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld).
2. Open representatieve voortuin (het voorerf wordt tot aan de achtergevel van de woning vrijgehouden van bijgebouwen).
3. Zoneringsgebruik (het voorste gedeelte van het erf wordt gebruikt als tuin, direct achter de achtergevel is een zone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt).
4. Erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan (uniek voor de Beemster is het ensemble van toegangsbrug, poort met hek, poortwachters in de vorm van bomen en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap).
5. Afbakening erf (erven worden duidelijk afgebakend met een sloot en streekeigen erfbeplanting).
6. Stolp (of Woning) met pronkgevel (karakteristiek is de stolp of woning in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien midden, op de kavel. Vaak hebben de stolpen een verbijzonderde 'stadse' voorgevel, met een verbijzondering centraal in de gevel).
7. Kleine bijgebouwen direct achter de achtergevel.
8. In een zone direct achter de woning staan de kleinere bijgebouwen en /of bedrijfsgebouwen. In sommige gevallen is er sprake van een aangebouwde stal (staart) in andere gevallen zijn het vrijstaande bouwwerken. Wel zijn zij ruimtelijk in balans met de woning.
9. Grote bijgebouwen achter op het erf.
10. Boomgaard en solitaire bomen op het erf.

3.3.3 Structuurvisie Des Beemsters

In de structuurvisie Des Beemster zijn de Gouden Regels vastgelegd waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Elke nieuwe ontwikkeling is een ontwerp-opgave met het karakter van De Beemster als uitgangspunt. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen plaats waar nu bebouwing staat. Erven moeten zich voegen in de ter plekke aanwezige bebouwingsstructuur.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1 Water

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Voor bestemmingswijzigingen is uitvoering van de watertoets verplicht. De watertoets is een instrument dat verankerd is in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. Door middel van het instrument kunnen wateraspecten van begin af aan mee worden genomen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de beheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Voor het plan is de watertoets uitgevoerd op 15 maart 2021. Hieruit is gebleken dat voor het plangebied een normale procedure gevoerd moet worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Voor de watertoets is gekeken naar de toename van de verharding op het perceel. De huidige verharding bestaat uit de bestaande bebouwing en naastgelegen mestplaat. Dit geheel heeft een verhard oppervlak van circa 700 m².

De nieuwe bebouwing en de daarbij behorende verharding (oprit, terras, en dergelijke) (1310m²) zal een netto toename creëren van de oppervlakteverharding van circa 610 m². Deze toename ligt onder de grens van 800 m² die het HHNK voor dergelijke plannen hanteert. Doordat het plan onder de grens van 800m² toename in verharding blijft, is watercompensatie niet benodigd.

Het plangebied is gelegen langs de Hobrederlaan en Purmerenderweg. Langs beide wegen lopen watergangen waarvan het eigendom gelegen is bij het HHNK. Voorliggend plan heeft geen invloed op de waterhuishouding of -peil. Hierdoor kan de normale procedure worden gevolgd.

Conclusie

In bijlage 1 is de watertoets opgenomen. Het plan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de

archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

In 2003 is door de voormalig gemeente Beemster beleid geformuleerd ten aanzien van mogelijke archeologische waarden. Hiervoor is de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster' vastgesteld. Hierin worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. Bij deze nota is een beleidsverbeelding gemaakt waarvan af te lezen is waar welk soort beschermingsregime van toepassing is.

Buiten de kernen zijn de belangrijkste archeologiegebieden: de (voormalige) buitenplaatsen, boerderijerven, eendenkooien, molengangen en molenplaatsen en de Ringdijk. Voor deze gebieden is een bijzonder archeologisch regiem voorgesteld, dat tot uiting zou moeten komen in een aanlegvergunningstelsel voor ingrepen, alsmede een dubbelbestemming voor bebouwing. Al naar gelang de waarde zijn hiervoor criteria genoemd.

Het plangebied staat, voor zover bekend, niet aangetekend als bijzonder waardevol. De bestaande stolp staat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als 'stolp'. In het bestemmingsplan is deze aangeduid als 'karakteristiek'.

In de gemeentelijke beleidsnota voor archeologie staat voor (voormalige) boerderijerven aangegeven dat bij werkzaamheden die dieper reiken dan 40 cm en groter zijn dan 5000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De werkzaamheden in het plangebied voldoen niet aan deze voorwaarden. Een archeologisch onderzoek is daarom voor de nieuwbouw niet noodzakelijk. Het plangebied is vroeger waarschijnlijk altijd gebruikt als agrarische grond. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische waarden aan het licht komen, dan geldt evenwel de meldingsplicht uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

4.2.1.1 Nota bene

Het nieuwe bestemmingsplan heeft het archeologisch beschermingsregime ten dele overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021 (zie paragraaf 5.2). Wat betreft de archeologische waarde (swr-4) geldt dat dit regime niet strookt met het vastgestelde gemeentelijk beleid op archeologie. Het betreft een fout in het bestemmingsgebied Buitengebied. De conclusie dat archeologisch onderzoek niet nodig is, komt voor uit de beleidsnota zoals deze hierboven is samengevat. In de beleidsnota is de minimale oppervlakte van 5000 m² bepalend voor de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Deze oppervlakte is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Wat betreft cultuurhistorie kan nog worden toegelicht dat voor de inrichting van het nieuwe bouwvlak geput kan worden uit de documenten die hierover verschenen zijn (zie hoofdstuk 3). Op basis daarvan is een erfinrichtingsplan opgesteld dat toegelicht is in paragraaf 2.2.

Conclusie

Het plan is vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.3 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is hiermee onderdeel van de onderzoeksplicht.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieu hygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

De provincie Noord-Holland heeft het Bodemloket ontwikkeld. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat in het plangebied geen bodemonderzoeken of -saneringen zijn uitgevoerd.

Er zijn ter plaatse geen 'verdachte' werkzaamheden bekend. Gezien het waarschijnlijke gebruik van het plangebied als agrarische gronden is verontreiniging hier ook niet waarschijnlijk. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een bodemonderzoek verplicht om uit te wijzen dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging.

Op 7 en 14 januari 2021 is door de firma Grondvitaal op de locatie bodemonderzoek uitgevoerd. Verdeeld over de onderzoekslocatie zijn in totaal 16 handboringen uitgevoerd. Ter plaatse van de uitgevoerde grondboringen is vanaf het maaiveld tot 3,50 m. beneden het maaiveld overwegend zwak zandige klei aangetroffen in kleuren variërend van donkerbruin (bovengrond tot 0,5m.) tot lichtgrijs (ondergrond vanaf 0,5 m. en dieper). Het bodemonderzoek is toegevoegd in bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

Tijdens het uitvoeren van de monsternamen zijn verder geen bodemvreemde materialen of afwijkingen m.b.t. geur en kleur waargenomen.

Tijdens de monsternamen wordt de opgeboorde grond visueel op asbestverdacht materiaal gecontroleerd. Puinhoudende monsters worden volgens standaardprocedure op 20 mm uitgezeefd waarbij de grove zeeffractie op asbestverdacht materiaal wordt gecontroleerd. Er is tijdens de monsternamen geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Conclusie:

De aangetroffen concentraties zijn van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Het bestemmingsplan is vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit uitvoerbaar. Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven.

Het plan is vanuit het aspect bodem uitvoerbaar.

4.4 Flora en fauna

In het kader van de uitvoerbaarheid van het huidige plan, verplaatsing van het bouwvlak, is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. De huidige natuurwetgeving, de Wet Natuurbescherming – Soortbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wnb regelt de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren en de bescherming van gebieden. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1, 3.5 en 3.10). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11). De verbodsbepalingen, die handelingen die het voortbestaan van planten en

diersoorten in gevaar kunnen brengen verbieden, is een belangrijk onderdeel in de Wnb. Deze verboden zorgen ervoor dat in het wild levende soorten, zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verschillen per beschermingsgroep. De Wnb kent drie verschillende beschermingsregimes, zijnde vogelrichtlijnsoorten; habitatrichtlijnsoorten en andere soorten.

Quickscan

Om optimaal om te gaan met het zorgvuldigheidsprincipe uit de Wnb, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, door Otte Groenadvies BV. Een quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek waarin geplande ontwikkeling worden getoetst aan de natuurwetgeving, d.m.v. een veld- en bureauonderzoek.

Op 26 januari 2021 heeft het veldonderzoek plaatsgevonden. Hierbij is het plangebied en de directe omgeving bezocht. Gedurende dit bezoek is gelet op mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten en directe aanwezigheid, te zien aan sporen zoals verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken etc. Door middel van bureauonderzoek is gekeken naar beschermde flora en fauna in de nabije omgeving (Natura-2000 gebieden en provinciaal beschermde Natuurmonumenten), en naar welke bijzondere flora en fauna voor zouden kunnen komen in het plangebied.

Het rapport van Otte Groenadvies, van 15 februari 2021 is als bijlage 3 toegevoegd. Uit de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Beschermde flora, beschermde of monumentale bomen, beschermde zoogdieren en beschermde reptielen of ongewervelden zijn niet aanwezig. Tevens zijn jaarrond beschermde nesten van vogels niet aanwezig. Derhalve worden geen effecten op deze beschermde soorten verwacht en zijn geen aanbevelingen gegeven.
- Aanwezigheid van beschermde en vrijgestelde amfibieën en vissen, van vrijgestelde zoogdieren en van algemene broedvogels is mogelijk. De verplaatsing van het bouwvlak kan beperkt effect hebben op deze soorten, waardoor een zorgplicht geldt. Wat betreft amfibieën wordt aangeraden om vestiging van de rugstreeppad te voorkomen. Momenteel is de planlocatie niet geschikt als verblijfplaats voor de rugstreeppad. Het blijft ongeschikt voor de beschermde soort door niet te werken in de watergangen.
- Vleermuizen gebruiken het plangebied mogelijk als fourageergebied of vliegroute, waardoor wordt aangeraden beperkt met licht- en trillingsbelasting om te gaan. Daarnaast is het mogelijk dat het plangebied een of meer verblijfplaatsen voor vleermuizen bevat. Om dit na te gaan, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd, middels bezoeken tussen 15 mei en 15 augustus, en tussen 15 augustus en 30 september.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Uit de onderzoeken blijkt dat negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden in redelijkheid op voorhand zijn uit te sluiten, mits de zorgplicht wordt gehonoreerd. Conform de zorgplicht wordt nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd.

Wat betreft flora en fauna is het plan uitvoerbaar.

4.5 Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving geen locaties met een verhoogd risico op ongevallen aanwezig zijn. Er is ook geen sprake van een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. De plannen worden daarom niet gehinderd vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Figuur 13- Uitsnede risicokaart van plangebied

Conclusie:

Op het gebied van externe veiligheid is voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.6 Luchtkwaliteit

De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

In het algemeen kan worden gesteld dat onder meer uit de actuele grootschalige basiskaarten Nederland (GCN-kaarten) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de achtergrondconcentraties laag zijn. Er worden geen grenswaarden overschreden. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ook voor voorliggend bestemmingsplan geen belemmering geeft.

Conclusie:

Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woonstolp met bijgebouw. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

4.7.1 Zones

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor een- of tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet

worden genomen 250 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Hobrederlaan relevant. Op deze weg geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/uur. De weg betreft een eenstrooksweg gelegen buiten de bebouwde kom. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zone van deze weg.

4.7.2 Normen wegverkeer

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 db (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wgh).

4.7.3 Verkeersgegevens en berekeningen

Voor het betreffende deel van de Hobrederlaan zijn geen verkeersgegevens voorhanden. Daarom is met behulp van Standaard Rekenmethode II berekend bij welke verkeersintensiteit de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard Rekenmethode I.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder c genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.

In de berekeningen is op grond van dit artikel, 5 dB van de rekenresultaten afgetrokken.

4.7.4 Rekenresultaten

Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn verkeerstellingen van de Hobrederlaan verstrekt. Op basis van deze verkeerstellingen is een beschouwing gedaan op basis van de Standaardrekenmethode I. De maximale geluidsbelasting op de gevel wordt hiermee niet overschreden.

De rekenbladen zijn opgenomen in bijlage 4.

Conclusie

Dit betekent dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen aan de komst van de woonboerderij met bijgebouwen wordt opgelegd.

4.8 Milieuhinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar

en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. In de nabijheid van het voorliggende plangebied is een melkveehouderij aanwezig. Dit betreft de maatschap De Wit. Voor bebouwing rondom de functie veehouderij dient rekening gehouden te worden met de Wet geurhinder en veehouderij. Binnen deze wet in Artikel 4, wordt beschreven:

lid 1

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. Ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Binnen het voorliggend plan is rekening gehouden met deze afstanden door het plangebied te projecteren op een minimale afstand van 50 meter van de naastgelegen melkveehouderij.

In de verdere nabijheid liggen geen functies die mogelijke hinder veroorzaken voor de te bouwen woonboerderij met bijgebouwen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.

Voor deze toets als nieuw element in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied mogelijk. Het planvoornemen betreft de verplaatsing van het bouwvlak en bebouwing, binnen hetzelfde perceel. Het planvoornemen valt onder de categorie D11.2. Het planvoornemen leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarden. Enkel de vormvrije m.e.r.-beoordeling is van toepassing. Gesteld mag worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied reeds op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven. Hieruit blijkt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.10 Duurzaamheid

Binnen voorliggend plan wordt de verplaatsing van het bouwvlak beschreven. Na goedkeuring op de verplaatsing zal hier een stolpboerderij met stal op worden gerealiseerd. In deze fase van het plan kan nog niet concreet gemaakt worden welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen gaan worden. bij de realisatie van de stolpboerderij met stal zullen concrete duurzaamheidsmaatregelen worden uitgewerkt. Initiatiefnemers zijn voornemens een groot deel van de energiebehoefte op te wekken middels zonnepanelen welke op de stal zullen worden geplaatst. Daarnaast wordt onderzocht hoe, en op welke wijze de opgewekte energie uit zonnepanelen nog aangevuld kan worden door een aardwarmtepomp.

4.11 Nut en noodzaak

De noodzaak van de verplaatsing van bouwvlak en bebouwing op de deze locatie wordt ingegeven door het volgende:

- De bestaande bebouwing is te dicht aan naastgelegen Purmerenderweg gelegen, waardoor hinder van passerend verkeer ontstaat;
- De bestaande bebouwing zorgt door de situering dat de kruising Hobrederlaan-Purmerenderweg onoverzichtelijk is;
- De bestaande bebouwing staat niet in lijn met de overige bebouwing aan de Hobrederlaan, noch Purmerenderweg;
- De bestaande bebouwing is in die toestand dat renovatie economisch niet rendabel is;
- Het nieuwe bouwvolume wordt gesitueerd buiten de geurcirkel van de naastgelegen melkveehouderij, waardoor continuïteit van deze functie is geborgd;
- Het nieuwe bouwvolume wordt van dien aard dat de karakteristieke uitstaling blijft behouden;
- De ruimtelijke vormgeving is nader onderbouwd in paragraaf 2.2.

4.12 Samenvatting

Op basis van alle beschouwde elementen kan worden geconcludeerd dat voor de planologische voorwaarden geen bezwaren zijn op de voorgestelde ontwikkeling. Het plan kan hiermee worden bestempeld als uitvoerbaar.

5. Juridische toelichting

5.1 Algemene achtergrond bestemmingen

De bestemmingsomschrijving, de bijbehorende regels en de verbeelding geven een juridische vertaling van de bestemmingen en de beoogde ontwikkelingen. Daarbij is rekening gehouden met in en rondom het plangebied aanwezige belangen en belemmeringen.

Voor de systematiek van bestemmen is aangesloten bij De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) voor het digitale bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan volgens de landelijke vastgestelde richtlijnen digitaal worden geraadpleegd en worden uitgewisseld. De bestemmingsbenamingen, de opzet van de regels en de tekenwijze op de verbeelding zijn geheel conform de SVBP2012.

Het doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021. De regels sluiten qua systematiek aan op dit plan. De ontwikkeling van de nieuwe woonboerderij met bijgebouwen gaat samen met het behoud van de bijzondere waarden van de Beemster. Vandaar dat zowel in de toelichting als in de regels aan beide onderdelen de nodige aandacht is besteed.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

5.2.1.1 Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is waar mogelijk gebruikgemaakt van de standaardregels uit de SVBP 2012. In dit artikel worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het ‘normale’ spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

5.2.1.2 Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

5.2.2.1 Enkelbestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende enkelbestemmingen:

5.2.2.2 Artikel 3 Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden de agrarische functie mag worden uitgeoefend. Het grootste deel van de gronden heeft en krijgt de bestemming agrarisch. Deze gronden bevinden zich aan de westzijde van het perceel.

5.2.2.3 Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming Tuin betreffen de gronden gelegen in het voorerfgebied van het hoofdgebouw. In dit geval vallen ook delen van het achtererfgebied en het zijerf binnen deze bestemming. De bebouwing ten behoeve van het wonen blijft daarmee compact, wat aansluit bij de landschappelijke uitgangspunten van de erfinrichting van stolpen

Bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zijn erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen in deze bestemming.

5.2.2.4 Artikel 5 Water

De waterloop aan de voorzijde van het perceel (langs de Hobrederlaan) is bestemd als Water. De waterloop is opgenomen in het plangebied om hier een oprit te realiseren naar de woonboerderij en bijgebouw. Dit kan dan plaatsvinden door middel van een brug of een dam. Er zijn specifieke bouwregels en eisen opgenomen voor bruggen en dammen in deze bestemming.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

5.2.3.1 Artikel 8 Waarde – Archeologie

De aanwezige archeologische waarden worden met dit artikel beschermd. In het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021 is een onderscheid gemaakt in een aantal categorieën. Voor dit voorliggende bestemmingsplan is ten dele aangesloten bij de systematiek en categorie uit het plan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is aanwezig binnen het gehele plangebied. Op het gehele perceel is specifieke vorm van waarden (swr) van -4 van toepassing. Voor swr-4 geldt de minimale oppervlakte van 5000 m² als bepalend voor de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Deze oppervlakte is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

De voorgenomen werkzaamheden hebben een kleinere oppervlakte dan 5000 m². Hiermee is er geen noodzaak tot archeologisch onderzoek.

5.2.3.2 Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie

De waarde van het Beemster cultuurlandschap wordt met dit artikel gewaarborgd. Hiervoor zijn twee mechanismen opgenomen:

1. Algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden.
2. Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt. Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

5.2.3.3 Artikel 10 Waterstaat – Waterkering

De belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken worden met dit artikel gewaarborgd. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de betreffende gronden.

5.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende algemene regels:

5.3.1.1 Artikel 11 Anti – dubbeltelregel

Dit is de standaardbepaling zoals die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3.1.2 Artikel 12 Algemene bouwregels

Bouwen mag er niet toe leiden dat op het aangrenzende terrein of bouwperceel een situatie ontstaat die niet meer met de daar geldende regels overeenstemt.

5.3.1.3 Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Met deze regels is het verboden de in het plan opgenomen gronden en gebouwen te gebruiken voor doeleinden waarin het plan niet voorziet.

5.3.1.4 Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van een aantal activiteiten zoals de bouw van utilitaire bouwwerken en het met niet meer dan 10% afwijken van voorgeschreven maten kunnen burgemeester en wethouders op basis van de bepaling ontheffing verlenen.

5.3.1.5 Artikel 15 Algemene regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Activiteiten zoals het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden zijn niet zondermeer mogelijk. Evenals het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het aanbrengen van nieuwe beplanting. Behoudens normale onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis is voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in dit artikel is een toetsingscriterium verbonden. Dit criterium bestaat uit een onderzoek naar de gevolgen van de aanvraag voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij. Deze waarden mogen niet onherstelbaar worden aangetast. In de beoordeling maakt het bevoegd gezag gebruik van de mogelijkheid om advies in te winnen bij een aan te wijzen deskundige.

5.3.2 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

5.3.2.1 Artikel 15 en 16 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn standaardbepalingen die dwingend zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.4 Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot bodemgebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bouwregels) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Een snelle en zorgvuldige afhandeling van aanvragen om bouw- of aanlegvergunning alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel bestemmingskader met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht.

Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied moeten worden gesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels. Voor de gemeente is het handhaven van de bestemmingsplannen uitgangspunt van beleid, tenzij gewijzigde (maatschappelijke) omstandigheden nopen tot wijziging van dat beleid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

6.1.1 Maatschap de Wit

Om de uitvoerbaarheid van het plan al vroeg af te stemmen met de stakeholders, is het plan meermaals doorgesproken met het naastgelegen melkveebedrijf. Dit betreft de Maatschap de Wit.

Op voorliggend plan wordt door hen positief gereageerd. Daarbij geven zij aan dat het plan voor hen alleen maar voordelen kent, waarbij wordt genoemd:

- Verplaatsing van het bouwvlak zorgt voor bedrijfszekerheid omdat geen bebouwing meer in de geurcirkel van hun melkveehouderij aanwezig is
- De verkeerssituatie op de Purmerenderweg wordt verbeterd omdat verkeer vanaf de Hobrederlaan eerder gezien kan worden, wat wenselijk is voor hun zware landwerktuigen
- Het uitzicht van hun bedrijfswoning verbeterd omdat de huidige bebouwing wordt verwijderd, waardoor hun uitzicht geen naast woning meer zal zijn, maar de agrarische gronden langs de Purmerenderweg.

6.1.2 Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft op 22-02-2021 haar advies gegeven op het plan Hobrederlaan 1 Zuidoostbeemster:

“Meegestuurd plan betreft agrarisch perceel met een karakteristieke stolpwoning. Men wilt het gehele bouwvlak verplaatsen naar de andere kant van het perceel (huidige bebouwing slopen). Dit is nodig vanwege de geurcirkel volgens initiatiefnemer. Nu ben ik niet heel bekend met geurcirkels en vroeg ik mij af of de omgevingsdienst hier naar gekeken heeft? Wij zijn er nu namelijk van uit gegaan dat de ontwikkeling (bedrijfswoning en schapenstal) niet passend is binnen deze cirkel. De bestemming blijft agrarisch binnen BP. Op deze wijze is ook naar de ruimtelijke kwaliteit gekeken. Indien er wel een bedrijfswoning is toegestaan binnen deze cirkel dan zien wij waarschijnlijk namelijk dat het geheel op de huidige locatie wordt opgelost. Dit zal ik dan opnieuw even moeten bespreken met collega's.

Het plan is getoetst aan artikel 6.49 gezien de ligging binnen de stelling van Amsterdam en de Beemster. Graag opnemen dat het binnen de stelling is gelegen. Het ligt in inundatiegebied, een van de kernkwaliteiten. Voor de rest geen opmerkingen hierover.

Met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.59) kan ik het volgende mee geven:

De karakteristieke en solitaire langhuisstolp aan de Hobrederlaan 1 is, door de situering met de zeer lange westzijde uitzonderlijk dicht op de Jisperweg, zeer beeldbepalend voor de situatie ter plekke. Een langhuisstolp met een verlengd voorhuis wordt in deze situering zelden aangetroffen. Het verdwijnen van de langhuisstolp betekent het verlies van een authentieke boerenplaats die teruggaat tot het ontstaan van de polder in de 17de eeuw.

De argumenten om de stolp niet ter plekke te behouden zijn echter valide. De hoge investering die gedaan zou moeten worden om de in slechte bouwkundige staat verkerende stolp te behouden, weegt niet op tegen de beperkte woonmogelijkheden. Ook in deze situatie waar de agrarische functie behouden blijft. Dit komt door de vigerende geurcirkel van de aangrenzende boerderij die uitsluitend bewoning van het langhuis mogelijk maakt.

Sloop en herbouw aan de oostzijde van de kavel, met terugkeer van dezelfde hoofdvorm en volume, behoudt deze uiterlijke kwaliteiten voor de polder en dat valt te prijzen. Vallend buiten de zogenaamde polderlinten uit de Leidraad Landschap en cultuurhistorie, kan deze verplaatsing uit oogpunt van ruimtelijk kwaliteit alleen worden beoordeeld op het effect dat dit heeft op de openheid van het landschap. Hierin wordt geen winst behaald. Wat aan de westzijde van de kavel aan bebouwing verdwijnt komt er aan de oostzijde bij. En doordat er nu wel een bijgebouw wordt gerealiseerd betekent dit per saldo een vergroting van het bouwvolume. Bij het terugbouwen wordt de stolp 180 graden gedraaid zodat het hoofdvolume zich conform de Beemster traditie naar de weg richt. Ook het erfinrichting volgt de richtlijnen van het Beemster Erf. Al met al ontstaat een nieuwe situatie die refereert aan de cultuurhistorische waarde van de Beemster en die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit acceptabel is."

De gemeente heeft op de vraag of een bedrijfswoning wel toegestaan is binnen de geurcirkel gereageerd dat dit wel mogelijk, maar niet meer wenselijk is. De provincie heeft hierop aangegeven dat zij in dat geval akkoord is met verplaatsing van het bouwvlak.

Het concept bestemmingsplan is door de provincie beoordeeld in de periode 29-07-2021 tot en met 07-10-2021 beoordeeld. De provincie heeft hierbij aangegeven dat behoud van de huidige stolp niet realistisch is, vanwege milieuredenen en de kosten voor de herbouw van de stolp. De voorgestelde nieuwe locatie van het bouwvlak is acceptabel vanuit ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit de provincie is hiermee goedkeuring op voorliggend bestemmingsplan

6.1.3 Inspraak en ter visielegging

Het bestemmingsplan zal als ontwerp zes weken ter inzage worden gelegd. De uitkomsten hiervan zullen in de toelichting worden opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 januari tot en met 14 maart 2022 ter inzage gelegen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoornemen voor realisatie van een woonboerderij met bijgebouw in het plangebied is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b Bro.

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Tussen (voormalig) gemeente Beemster en initiatiefnemer is in december 2021 een Anterieure Overeenkomst gesloten.

6.2.1.1 Exploitatiekosten

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. De exploitatie zal geheel in handen van, en voor risico van, de initiatiefnemer komen te liggen. Deze draagt alle kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

6.2.1.2 Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding.

Het kostenverhaal is gedekt door de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is aangegaan.

6.2.1.3 Planschade

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvragers van de bestemmingplanherziening worden gedragen.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

