

Middenweg 84-88, Middenbeemster

Bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro

Status: Ontwerp
Gemeente: Beemster
ID-code: NL.IMRO.0370.2020BPMiddenweg84-ON01
datum 17 juli 2020

Terinzagelegging ontwerp:
Vaststelling door raad:

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Het plangebied en omgeving	6
2.2	Planbeschrijving	7
2.2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2.2	Groen	10
3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.3	Besluit ruimtelijke ordening	12
3.2.4	Visie Erfgoed en Ruimte	13
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.3.2	Conclusie provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland	14
3.4.2	Regiovisie Waterland 2040	15
3.4.3	Structuurvisie Beemstermaat.....	15
3.4.4	Woonvisie Beemster 2018-2025.....	16
3.5	Conclusie beleidskader	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Archeologie	18
4.2	Cultuurhistorie	18
4.3	Bodemkwaliteit	19
4.4	Water.....	19
4.5	Natuur	20
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	21
4.7	Geluid	21
4.8	Verkeer en parkeren	22
4.9	Luchtkwaliteit.....	23
4.10	Externe veiligheid.....	23
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	23
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	24
5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Algemeen.....	25
5.2	Planopzet en systematiek	25
5.3	Verbeelding	25
5.4	Planregels	25

5.5	Handhaafbaarheid	27
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	28
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1	Overleg.....	29
7.2	Procedure.....	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de locatie van de Doopsgezinde Gemeente aan de Middenweg 84-88 deels te herontwikkelen. Doel is het rijksmonument de Beemster Schuilkerk te restaureren met behoud van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble. Door middel van de realisatie van een culturele-religieuze woongemeenschap met creatieve ruimten kan een gezonde exploitatie van het monument worden bereikt.

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 een maatschappelijke bestemming waarbij binnen het bouwvlak maximaal 6 woningen zijn toegestaan. Na herontwikkeling zullen er binnen het plangebied maximaal 8 woningen aanwezig zijn. De voormalige pastoriewoning is verkocht en is niet langer eigendom van de Doopsgezinde Gemeente. Het pand is van oudsher onderdeel van het bebouwingsensemble met het rijksmonument en de twee andere gebouwen en maakt onderdeel uit van de ter plaatse geldende maatschappelijke bestemming. Omdat deze woning als burgerwoning in gebruik is, krijgt deze in dit bestemmingsplan een woonbestemming. Daarnaast wordt met de herontwikkeling het bouwvlak ter plaatse van de diaconiewoningen en het koetshuis enigszins overschreden evenals de maximum bouwhoogte van 6 meter. De voorgenomen herontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee het voornemen planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Middenweg 84 - 88 ten noorden van de kern Middenbeemster. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



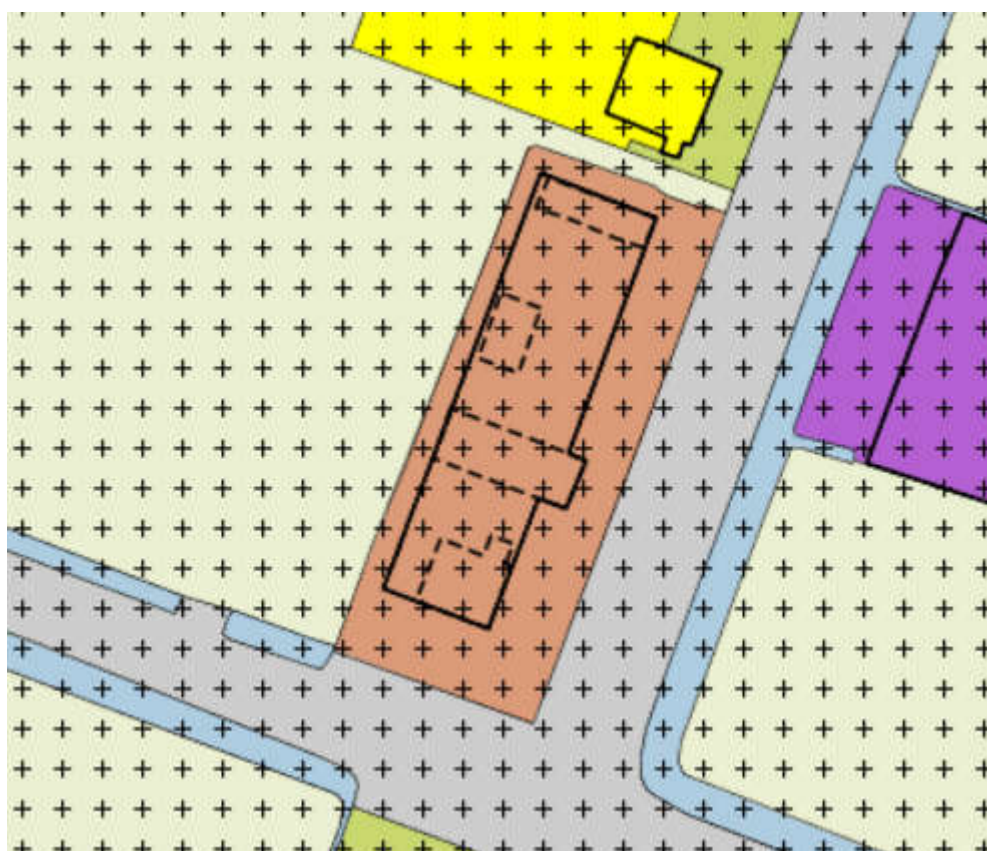
Afbeelding 1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2012, zoals het op 10 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Beemster. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk' en zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Binnen de bestemming zijn binnen het bouwvlak ter plaatse maximaal 6 wooneenheden toegestaan. Het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 50%. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter respectievelijk 6 meter. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit niet correct in het bestemmingsplan is opgenomen omdat het kerkgebouw en de voormalige pastoriewoning een hogere goot- en bouwhoogte kennen.

Op de gronden gelden tevens twee dubbelbestemmingen; namelijk 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. De bestemming 'Waarde – Archeologie' borgt de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' borgt het behoud van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Het kerkgebouw heeft in het bestemmingsplan de specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument'.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Het plangebied en omgeving

Met zijn regelmatige rechthoekige verkaveling, gevormd door wegen en waterlopen, is de Beemster een gaaf voorbeeld van het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. Zoals de meeste droogmakerijen werd ook De Beemster geometrisch verkaveld. Uitgangspunt bij de inrichting was een strakke geometrie, gebaseerd op de destijds als 'ideaal' beschouwde maatvoering. Rasters van wegen en afwateringstochten verdelen de ruimte in vierkante blokken. De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17e eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur.

Na het droogmaken van de Beemster in 1612 werden er vijf kernen gecreëerd op kruispunten van wegen. Bij elke kern zou een kerk moeten komen, deze zijn echter niet in elke kern gerealiseerd. Vanouds her woonden in Waterland veel volgelingen van de Friese prediker Menno Simons (1496-1561). Zij worden mennonieten of doopsgezinden genoemd. Tijdens de Republiek werd de religie van doopsgezinden niet erkend. Het geloof mocht niet zichtbaar worden uitgeoefend. Doopsgezinden moesten dus gebruikmaken van schuilkerken. Aanvankelijk gingen doopsgezinden uit de Beemster in Oosthuizen ter kerke. Maar door de grote toename van het aantal Beemster doopsgezinden in de tweede helft van de achttiende eeuw ontstonden plannen voor een nieuw, stenen kerkgebouw in de Beemster. In oktober 1784 werd aan de Middenweg de eerste steen gelegd. In de zomer daarna was de kerk gereed en werd ingewijd door predikant Hartogh, de eerste van drie generaties van die naam. In de negentiende eeuw is de broer van Multatuli, ds. P. Douwes Dekker, nog enige tijd predikant in de Vermaning geweest.

Het voorhuis van de kerk was voorheen de pastorie en is nu kosterswoning. Het gebouw is een Rijksmonument. Ook het diaconiegebouw en het koetshuis zijn op het perceel nog aanwezig. Het diaconiegebouw wordt bewoond en het koetshuis doet dienst als garage en opslag. Deze gebouwen zijn van oudsher niet enkel wat betreft gebruik aan elkaar verbonden maar vormen ook wat betreft het beeld en positionering één geheel. De kerk met voorhuis is hierin beeldbepalend en het diaconiegebouw en het koetshuis zijn hieraan ondergeschikt. Er is sprake van één toegang vanaf de Middenweg naar een gezamenlijk middenterrein. De gebouwen worden gezamenlijk gekenmerkt als een cultuurhistorisch waardevol ensemble.

In 1872 werd naast de kerk, aan de zuidzijde van het perceel, een nieuwe pastorie gebouwd. Dit gebouw is thans geen eigendom meer van de Doopsgezinde Gemeente.



Afbeelding 3: Huidige situatie Beemster Schuilkerk,



Afbeelding 4: Diaconiewoningen en koetshuis

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

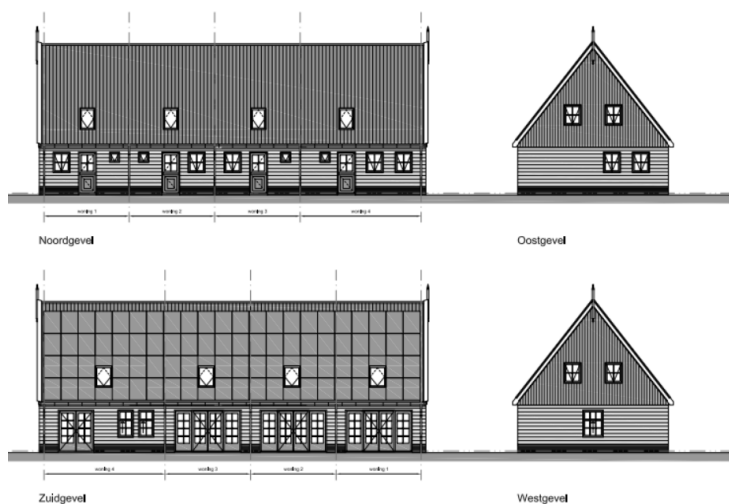
Door de veranderende behoefte van mensen aan geestelijke invulling, neemt het ledental van de Doopsgezinde Gemeente af. Het benodigde onderhoud en de instandhouding van het monumentale gebouw is daardoor niet meer te financieren en de Gemeente wordt te klein om een zinvol bestaan te blijven leiden. Daarom is gezocht naar een oplossing, waarbij aan beide uitdagingen tegemoet wordt gekomen, de locatie weer toekomstig kan worden gemaakt en meer elan wordt toegevoegd. Doelstelling is om een woongemeenschap te realiseren met naast de religieuze activiteiten ook creatieve ruimten waarbij de Beemster bevolking kan genieten van de sfeer en intimiteit van de kerkzaal voor culturele activiteiten. Hierbij wordt gedacht aan films, concertjes, lezingen, gespreksavonden en tentoonstellingen. Het project is ingegeven door behoud van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble en een actuele, zinvolle invulling van het perceel conform het oorspronkelijk gedachtegoed.



Afbeelding 5: Toekomstige situatie (RGB Architecten)

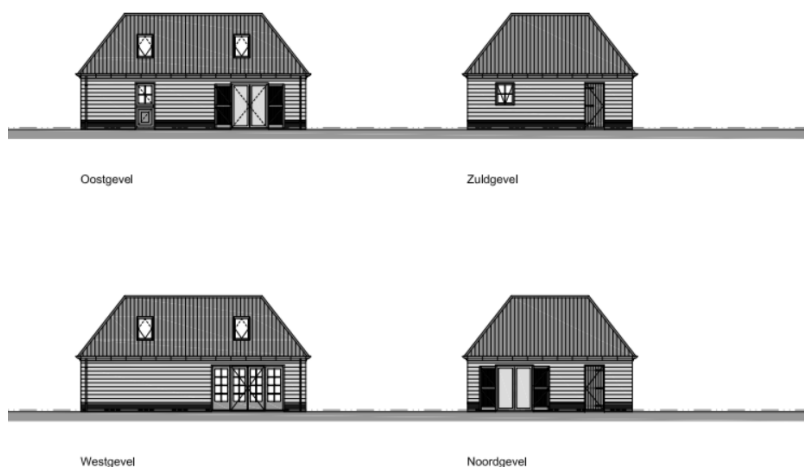
De kerkzaal en aangrenzende ruimten zullen worden gerestaureerd. Tevens zal het voorhuis (de beheerderswoning) worden verbouwd tot 1 woning, 1 appartement en 1 atelier/winkel. De kerkzaal behoudt haar functie.

Ter plaatse van de diaconiewoningen (noordzijde plangebied) zal vernieuwbouw plaatsvinden. Het volume zal vergroot worden teruggebouwd tot 4 woningen (zie afbeelding 6). De toename in bebouwd oppervlak bedraagt ten opzichte van de huidige situatie circa 90 m². Er zal 1 woning specifiek geschikt zijn voor mindervaliden. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uitstraling van het huidige gebouw. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 2,9 meter en 8,8 meter.



Afbeelding 6: Toekomstige situatie voormalig diaconiegebouw (RGB Architecten)

Ook het koetshuis zal door middel van vernieuwbouw in beperkte mate vergroot worden teruggebouwd (zie afbeelding 7). De toename in bebouwd oppervlak bedraagt ten opzichte van de huidige situatie circa 26 m². Het nieuwe gebouw biedt plaats aan 1 woning, bergingen voor de woningen en een atelier. Ook voor dit gebouw geldt dat wordt aangesloten bij het huidige beeld van het koetshuis. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 2,9 meter en 6,2 meter.



Afbeelding 7: Toekomstige situatie voormalig koetshuis (RGB Architecten)

De woningen krijgen een huurprijs onder de sociale huurgrens. Uitgangspunt is dat de gebouwen energieneutraal worden. Ook voor het te restaureren monument is energiezuinigheid een belangrijk uitgangspunt, binnen de randvoorwaarden van de monumentale status.

De ateliers/winkeltjes vormen onderdeel van de culturele uitstraling. De kunstenaar werkt in het atelier en verkoopt aan de passant. Mogelijke invullingen zijn: kaarsenmaken, breiwerk, keramiek etc.

Uitgangspunt is dat de woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet. De wens is dat dit ook bij de kerk het geval zal zijn. De haalbaarheid hiervan wordt nog nader bekeken.

2.2.2 Groen

Binnen het plangebied is een roodbladige beuk aanwezig welke als beschermde boom op de bomenlijst van de gemeente Beemster is opgenomen. De boom bevindt zich in het deel van het plangebied waar geen wijzigingen plaatsvinden. Het uitvoeren van een boomeffectanalyse is om die reden niet noodzakelijk. Ook het overige aanwezige groen aan de randen van het plangebied blijft behouden en wordt niet aangetast als gevolg van de uitvoering van het bouwplan.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de SVIR. Met name wat betreft het behoud van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

Voor het onderhavige plangebied is het van belang dat de Beemster in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. In

het Besluit is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten komen voort uit de Outstanding Universal Values zoals deze bij de bij inschrijving van de Beemster op de Werelderfgoedlijst door UNESCO zijn vastgelegd. De kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven.

Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- a. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 1. de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 2. het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 3. bebouwing langs de wegen;
 4. de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 5. de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 6. de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 7. de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 8. het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
- b. Grote openheid;
- c. 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.

Betekenis voor het project

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland (zie paragraaf 3.3.1).

3.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan worden twee extra woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van wat er nu planologisch is toegestaan. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

Het bebouwd oppervlak wordt slechts beperkt (ca. 100 m²) uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. Wat betreft het bebouwd oppervlak wordt voldaan aan hetgeen het nu geldende bestemmingsplan toestaat.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat bij het onderhavige project geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ondanks het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan. Leden van de Doopsgezinde Gemeente en belangstellenden zullen de woningen gaan bewonen. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, ter plaatse van de huidige bebouwing, waarbij het bebouwd oppervlak slechts beperkt toeneemt. Met de particuliere huurwoningen beneden de sociale huurgrens, waarvan één geschikt voor mindervaliden, wordt voorzien in een specifieke woningbehoefte waar in de Beemster veel vraag naar is (zie paragraaf 3.4.1 en 3.4.3). De ontwikkeling

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.4 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage. Vooralsnog is dit bestemmingsplan getoetst aan de nu geldende PRV.

Betekenis voor het project

De volgende bepalingen uit de PRV zijn relevant voor dit plan.

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.3 is aangegeven is in het onderhavige geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5c: Kleinschalige ontwikkeling

Artikel 5c biedt de mogelijkheid om kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied toe te staan indien deze binnen een bestaand bouwvlak plaatsvinden danwel wanneer het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.

Bestaand stedelijk gebied is in het Bro als volgt gedefinieerd:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

In de Nota van Toelichting van het Bro wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Voor het project geldt dat sprake is van nieuwbouw op de locatie waar bestaande gebouwen worden gesloopt. Het bebouwd oppervlak wordt slechts beperkt (ca. 100 m²) uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. Planologisch nemen de bouwmogelijkheden zelfs af aangezien het nu geldende bouwvlak voor 50% bebouwd mag worden. Aangezien sprake is van bestaand stedelijk gebied is artikel 5c voor dit project niet relevant.

Artikel 22: UNESCO Werelderfgoed De Beemster

Het plangebied ligt binnen het als UNESCO Werelderfgoed aangewezen gebied De Beemster. In paragraaf 3.2.2 zijn de kernkwaliteiten van dit werelderfgoed benoemd. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Met de onderhavige ontwikkeling worden de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed niet aangetast. Doel van het plan is het behoud van de bestaande, kenmerkende structuren en het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble waaronder behoud/restauratie van een rijksmonument dat onderdeel is van de cultuurhistorische kernwaarden van de Beemster. Gelet op de beperkte omvang van de nieuwbouw, leidt het plan tevens niet tot aantasting van de kenmerkende openheid.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland

De gemeente Beemster is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen van de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (voorheen Stadsregio Amsterdam). Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in deze regio met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.

- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metro-pool'.
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Het RAP geeft voor buitenstedelijke plannen de onderbouwing voor de woningbehoefte zoals deze in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet zijn aangetoond

Betekenis voor het project

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel van de Doopsgezinde Gemeente is niet opgenomen in het RAP. Er worden twee woningen toegevoegd ten opzichte van wat er op het perceel reeds planologisch mogelijk is. Omdat de woningen onderdeel zijn van de Doopsgezinde Gemeente geven deze invulling aan de behoefte van een specifieke doelgroep. De bestemming van het perceel blijft Maatschappelijk. Op grond van de PRV geldt geen noodzaak om het plan regionaal af te stemmen. Dit is een gemeentelijke afweging.

3.4.2 *Regiovisie Waterland 2040*

De regio Waterland heeft een ontwikkelkader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kern en vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten.

De regio Waterland maakt qua woningmarkt en werkgelegenheid deel uit van de Metropoolregio Amsterdam en de Randstad. In deze regio is een forse behoefte aan extra woningen. Waterland kan en wil zich daar niet aan onttrekken, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. Als regio is er bewust voor gekozen om het bevolkingsaantal niet te laten teruglopen door een kleine kwalitatieve impuls. Om de vitaliteit in de kernen te kunnen behouden wordt daarom ingezet op een plus op het gebied van woningbouw. Hierbij staat een goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening, een goede verkeersafwikkeling en het respecteren van de landschappelijke kwaliteiten voorop.

Betekenis voor het project

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel van de Doopsgezinde Gemeente is passend binnen de Regiovisie Waterland 2040.

3.4.3 *Structuurvisie Beemstermaat*

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

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

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden,

maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is in deze structuurvisie een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat.

Betekenis voor het project

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen. De onderhavige ontwikkeling is passend binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur waarbij de kernwaarden behouden blijven.

3.4.4 Woonvisie Beemster 2018-2025

Als gevolg van allerlei ontwikkelingen de afgelopen jaren is de woningmarkt sterk in beweging is en verandert snel. Denk hierbij aan demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook aan gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben ieder hun eigen dynamiek. Al deze ontwikkelingen plaatsen de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vragen om een actuele kijk op bekende thema's. In dat kader heeft op 7 november 2017 de gemeenteraad de Woonvisie Beemster 2018-2025 vastgesteld. Deze visie volgt op de Woonvisie Beemster 2008+.

Uitgangspunt van de visie is 'vier vitale dorpen, met een mix van bewoners, in een goede woonomgeving met voldoende voorzieningen, met behoud van het karakter van de Beemster'. 'Behoud door ontwikkeling' is de centrale visie waaruit de gemeente Beemster kijkt naar ontwikkelingen en initiatieven. Om dit te kunnen bereiken zijn 4 opgaven geformuleerd:

1. Toekomstbestendig maken van woningen
Levensloopbestendige woningen, energiezuinig
2. Realisatie van nieuwbouw
Ten behoeve van de doorstroming, het op peil houden van het draagvlak voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, het opvangen van de regionale woningbehoefte. Dit alles met behoud van het eigen karakter van de vier verschillende kernen.
3. Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag
Inspelen op behoeften en wensen van de inwoners. Bijvoorbeeld door collectief particulier opdrachtgeverschap of het bieden van ruimte aan initiatieven voor het bouwen van een extra woning op het erf/ de huiskavel zodat meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen, al dan niet i.c.m. mantelzorg. Of ruimte bieden voor splitsing meer dan twee woningen in een stolp toe te staan.
4. Samenwerking organiseren
De samenwerking met en het participeren van 'de omgeving' zoals corporaties, ontwikkelaars, inwoners, zorgpartijen en de regionale partners wordt steeds intensiever.

Landelijk, maar ook in Beemster, komt er steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen/appartementen. Dit als gevolg van het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens in het algemeen, maar speciaal ook voor ouderen die graag nog een keer verhuizen van hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning.

De gemeente neemt bij onderzoeken naar de mogelijkheden om voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyser) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) gedurende 6 jaar minimaal 25% sociale huur en 10% goedkope koop mee als uitgangspunten.

De opgaven uit de woonvisie worden nader uitgewerkt in prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Tevens wordt een woonagenda 2018-2020 opgesteld, waarin de opgaven in concrete acties worden vertaald.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden levensloopbestendige en energiezuinige woningen gerealiseerd. De woningen geven invulling aan de woonbehoefte van een specifieke doelgroep.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek noodzakelijk is.

4.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. Vanaf 1 juli 2016 is de omgang met archeologie geregeld in de Erfgoedwet en het overgangsrecht.

Betekenis voor het project

De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003. De locatie ligt op de archeologische beleidskaart in het 'overige gebied' waarbij een lage verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten. In 2008 heeft de gemeenteraad van Beemster dan ook besloten dat voor het overig gebied archeologisch onderzoek vervalt. Dit is echter foutief in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 opgenomen. Gezien de ligging van het perceel Middenweg 84-88 is de kans op archeologische (toevals)vondsten niet aanwezig. Daarom is in het nu voorliggende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Zoals in paragraaf 3.3.2 is toegelicht worden met de onderhavige ontwikkeling geen kernkwaliteiten van het Werelderfgoed aangetast. Doel van het plan is het behoud en restauratie van de rijksmonumentale kerk met behoud van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble en de bestaande, kenmerkende structuren. In dit kader is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen op basis waarvan ten behoeve van de onderliggende bestemming alleen mag worden gebouwd met in acht name van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het project

Op grond van het historisch gebruik van de gronden is er geen aanleiding om bodemverontreiniging op de locatie te verwachten. Geconcludeerd wordt dat de risico's met betrekking tot bodem relatief beperkt zijn. De bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied geen aandachtspunten aan. Voor de omgevingsvergunning voor bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Aanvullend is in het kader van het art. 3.1.1 Bro-overleg door HHNK gereageerd op het bestemmingsplan. De bevindingen van HHNK zijn hieronder beschreven en waar nodig verwerkt in dit bestemmingsplan.

Waterkwantiteit

De totale verhardingstoename bedraagt als gevolg van de sloop-nieuwbouw bedraagt circa 100 m². De mogelijke extra verharding zal maximaal 100 m² bedragen. De totale verhardingstoename bedraagt maximaal 200 m². Met het plan wordt het maximum verhard oppervlak van 800 m² waarbij watercompensatie noodzakelijk is, niet overschreden. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt voor de afvoer van het afvalwater aangesloten op het langs de weg aanwezige persriool. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en op een goede wijze afgevoerd. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of natuurbeschermingsgebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Er is een quickscan natuur² uitgevoerd waarin de ruimtelijke ingreep is getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van het plan zoals licht-, geluid- of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Wat betreft stikstofdepositie is een stikstofberekening uitgevoerd met de Aeriusscalculator³. Hieruit volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de woning 0,00 mol/ha/jaar betreft op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.

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

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels en verblijvende vleermuizen voorkomen, namelijk die van (Huismus en Gierzwaluw). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is aanvullend vleermuisonderzoek⁴ uitgevoerd en aanvullend onderzoek naar de gierzwaluw en huismus⁵.

In het plangebied zijn tijdens het aanvullend vleermuisonderzoek verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om Gewone- en Ruige dwergvleermuis en de Laatvlieger. In de gebouwen die gesloopt dan wel gerestaureerd worden zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet aan de orde.

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

Uit het aanvullend onderzoek naar huismus en gierzwaluw volgt dat er geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen. In het plangebied kunnen wel broedvogels

² Middenweg 86-88 te Middenbeemster, Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 6 juli 2018

³ Stikstofberekening Middenweg 84-88 Middenbeemster, DNS Planvorming BV, 22 april 2020

⁴ Inventarisatie Middenweg 86-88 in Middenbeemster, Van der Goes en Groot, 15 juni 2020

⁵ Middenweg 86-88 in Middenbeemster - Inventarisatie Gierzwaluw en Huismus, 17 juli 2020

met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig.

Voor wat betreft de aandachtspunten met betrekking tot de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming en aanbevelingen ter bevordering van de natuur wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de uitgevoerde quickscan.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

Betekenis voor het project

Binnen het plangebied worden ten behoeve van de maatschappelijke bestemming ateliers met kleinschalige winkel (ondergeschikt aan de bestemming) toegestaan. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor een atelier een afstand van 10 meter tot woningen in een rustig woongebied opgenomen in verband met het aspect geluid.

Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeeld o.a. lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daar is hier sprake van. Dit betekent dat er geen richtafstand van toepassing is voor de nieuw te realiseren functies. Bovendien zijn de functies ondergeschikt aan de maatschappelijke bestemming die reeds op het perceel aanwezig is.

Voor een kerk geldt een richtafstand van 30 meter. Het betreft een bestaande functie die conserverend in dit bestemmingsplan is opgenomen. De nieuwe woningen maken net als de kerk onderdeel uit van de Doopsgezinde Gemeente. In het onderhavige bestemmingsplan is een bestemming Maatschappelijk opgenomen, waarmee ook geborgd is dat hier geen sprake is van standaard burgerwoningen. Van hinder als gevolg van de kerk is in het onderhavige geval geen sprake.

Aan de Middenweg 82 is een KI-station aanwezig. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor een KI-station een afstand van 30 meter tot verblijfsfuncties opgenomen in verband met geur en geluid. De woningen worden op meer dan 30 meter afstand van dit perceel gerealiseerd, het bouwvlak van dit bedrijf ligt op meer dan 45 meter afstand van de te realiseren woningen. Het KI-station staat een goed woon- en verblijfsklimaat in het plangebied niet in de weg. Daarnaast wordt het bedrijf niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

Met betrekking tot het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De nieuwe woningen komen in de onderzoekszone van de Middenweg en Hobrederweg. Beide wegen hebben een wettelijke geluidzone waardoor een toets aan de Wet geluidhinder verplicht

is. Met een akoestisch onderzoek⁶ is de gevelbelasting bepaald en getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeurswaarde van 48 dB op de nieuwe woningen wordt overschreden als gevolg van de Middenweg. Ter plaatse van het meest maatgevende waarneempunt bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van de Middenweg maximaal 58 dB (inclusief aftrek conform art 110g Wgh). De maximale grenswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijke situaties wordt daarbij niet overschreden. Op de westgevels van de woningen wordt voldaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als gevolg van de Hobrederweg wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De realisatie van de bron- en overdrachtsmaatregelen zijn ter plaatse niet opportuun. Een alternatieve opzet op het perceel doet afbreuk aan de historische opzet en gewenste ruimtelijke kwaliteit. Er wordt verzocht tot het vaststellen van hogere waarden conform onderstaande tabel.

Kenmerk	Gevel	Hoogte (in m)	Geluidsbelasting Middenweg 86-88 (in dB)
3 en 8	oostgevels	1,5	58 en 54
		4,5	58 en 55
1 en 6	Zuidgevels	1,5	51 en nvt (<48)
		4,5	53 en 50
2 en 5	Noordgevels	1,5	51 en 50
		4,5	53 en 51

Tabel 4.1: Overzicht hogere waarden

Bij de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen dient middels een gevelweringsonderzoek aangetoond te worden of voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit.

4.8 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De CROW publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 381) geeft kencijfers voor woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor het onderhavige project sprake is van een bijzonder type woningen, aangezien deze onderdeel vormen van de Doopsgezinde Gemeente. Het is aannemelijk om voor de kencijfers aan te sluiten bij de categorie 'huurhuis, sociale huur'. Voor de verkeersgeneratie wordt in deze categorie binnen een niet-stedelijke locatie in het buitengebied uitgegaan van 5,2 tot 6,0 verkeersbewegingen per woning per dag. Voor de ateliers met een bijbehorende winkel zijn in de CROW geen kencijfers opgenomen. Het is echter aannemelijk dat deze functies niet leiden tot een significante extra verkeersgeneratie. Bovendien wordt de locatie op een goede wijze ontsloten. De extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan is via de Middenweg op een goede wijze te verwerken.

Dezelfde CROW-publicatie geeft voor parkeren kencijfers. Voor sociale huurwoningen geldt een bandbreedte tussen 1,2 en 2,0 parkeerplaatsen per woning. Het is echter de vraag of voor deze specifieke woningen moet worden aangesloten bij deze kencijfers. Dit zou namelijk hoogst waarschijnlijk leiden tot een te groot aantal parkeerplaatsen op het perceel in relatie tot de specifieke behoefte.

In combinatie met de kerk en winkeltjes leidt het totaalplan op grond van de parkeerkencijfers van de CROW tot een parkeerbehoefte van 12 tot 15 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zullen ten noorden van de kerk 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Parkeren aan de westzijde van de kerk is stedenbouwkundig en verkeerskundig ongewenst. Bij het houden van activiteiten zullen bezoekers gewezen worden op het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets en zal

⁶ Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Middenweg 86-88 Middenbeemster, Soundforce One, 13 september 2018

niet worden toegestaan dat langs de openbare weg geparkeerd wordt. Hier zal actief op worden toegezien. Met de eigenaar van Middenweg 82 (stolpboerderij met KI-station) is een overeenkomst gesloten dat in situaties waarbij de parkeergelegenheid op eigen terrein onvoldoende zou kunnen zijn, op deze locatie geparkeerd kan worden. Dit perceel ligt in de directe nabijheid van het plangebied en biedt achter de stolp ruimte voor het parkeren van minimaal 10 auto's. Daarnaast zullen voor deze situatie zonodig afspraken met de huurders van de woningen worden gemaakt om hun auto elders te parkeren. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van het parkeren van auto's langs de openbare weg.

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan. De woningen worden bovendien energieneutraal gerealiseerd waardoor er sprake zal zijn van weinig CO₂-uitstoot.

4.10 Externe veiligheid

Bij ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar eventuele gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

Betekenis voor het project

Op circa 800 meter van het plangebied ligt een buisleiding van de NAM. Gezien deze afstand is nader onderzoek naar een mogelijke verhoging van het groepsrisico niet nodig. Ook is er geen invloed op het plaatsgebonden risico.

Risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Betekenis voor het project

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd. Er is overwogen om een aanmeldnotitie op te stellen, maar gezien het feit dat dit plan geen belemmeringen geeft voor activiteiten van inrichtingen en woningen in de omgeving dan wel geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu meebrengt, wordt er geen aanleiding gezien om een aanmeldnotitie op te stellen.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een gedetailleerde eindbestemming waarmee de toekomstige invulling van het gebied is vastgelegd. Conform het nu geldende bestemmingsplan is de locatie van de gebouwen en de maximale bouw- en goothoogte per gebouw vastgelegd. Door de keuze voor deze planvorm wordt rechtszekerheid geboden voor de omgeving.

5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.4 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Maatschappelijk
- Tuin
- Water
- Wonen

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen

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

- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Artikel 3: Maatschappelijk
Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit betreft voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Ten behoeve van deze bestemming zijn maximaal 7 woningen toegestaan. Tevens is specifiek aangegeven dat ateliers met ondergeschikte detailhandel en beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis zijn toegestaan. In afwijking van de gebruiksregels kan omgevingsvergunning worden verleend voor een bed & breakfast.

- Artikel 4: Tuin
De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de voortuin en een groot deel van de zijtuin van de voormalige pastoriewoning (Middenweg 88). Op of in gronden met de bestemming 'Tuin' mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Water
De bestemming 'Water' is opgenomen voor de bestaande waterlopen in het plangebied. Op of in gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 6: Wonen
De voormalige pastoriewoning en een deel van het bijbehorende erf heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor wonen, als dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis. Binnen het bouwvlak is een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen ten behoeve van het behoud van de karakteristiek van het bouwwerk. De huidige goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte van het hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven.

- Artikel 7: Waarde – Cultuurhistorie (dubbelbestemming)
De waarde van het Beemster cultuurlandschap en het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwings-ensemble wordt met dit artikel beschermd. Op de gronden mag ten behoeve van de onderliggende bestemming alleen worden gebouwd met in acht name van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 8: Antidubbelregel
Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Artikel 9: 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.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken. Onder deze algemene afwijkingsregels is tevens een regeling opgenomen voor vervangende bouw.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

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

De gemeente Beemster heeft in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het gebied een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De gemeente acht deze partij in staat om de kosten voor ontwikkeling van het plan te dragen. De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De financiering vindt deels plaats door middel van beschikbare subsidies.

Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het concept ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De provincie Noord-Holland heeft geen aanleiding gezien om te reageren of opmerkingen te maken. HHNK heeft een overlegreactie gestuurd. Deze is hieronder samengevat en beantwoord.

Overlegreactie HHNK

HHNK heeft geen aanvullende opmerkingen of aandachtspunten op de toelichting van het bestemmingsplan. Met betrekking tot de regels en verbeelding is aangegeven dat in de regels in de bestemmingsomschrijving geen water is opgenomen. Omdat water een specifieke bestemming zou moeten hebben, zijn er twee mogelijkheden:

1. de plangrenzen aanpassen tot de insteek (waar het talud van de oever begint) van de sloot te laten lopen in plaats van tot halverwege het water of;
2. al het bestaande water ook met de bestemming water op te nemen in de verbeelding en in de regels.

Reactie gemeente

Het is correct dat binnen zowel de maatschappelijke bestemming en de woonbestemming een deel van een waterloop aanwezig is. Het deel van de waterloop kent in het huidige bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 zijn smalle waterlopen, zoals hier aanwezig, niet specifiek als Water bestemd. Naar aanleiding van de overlegreactie zijn de waterlopen in dit bestemmingsplan als Water bestemd en is in de bestemmingen Maatschappelijk, Tuin en Wonen toegevoegd dat “water en maatregelen ten behoeve van de waterhuishouding” zijn toegestaan.

7.2 Procedure

De eigenaren van nabijgelegen panden zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd en hebben met instemming kennis genomen van de plannen. Op grond hiervan wordt voor dit bestemmingsplan volstaan met enkel de formele terinzagetermijn. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.