

# Transformatie kattenpension naar recreatieverblijf

Zuidijk 11 Zuidoostbeemster



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum : 14 september 2023  
Project : Transformatie kattenpension naar recreatieverblijf Zuiddijk 11  
Opdrachtgever : De heer en mevrouw Wisse-Kamper  
Auteur : mr. R. Visser  
Telefoonnummer : 06-48476492  
E-mailadres : R.visser@visserenvandam.nl  
Status : Concept versie 7

## Inhoudsopgave

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                      | 5  |
| 1.1   | Aanleiding.....                                                     | 5  |
| 1.2   | Locatie .....                                                       | 6  |
| 1.3   | Planbeschrijving.....                                               | 7  |
| 1.4   | Bestemmingsplan .....                                               | 12 |
| 1.4.1 | Buitengebied Beemster 2012 – partiele herziening 2021 .....         | 12 |
| 1.4.2 | Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018 .....                       | 16 |
| 1.5   | Onderbouwing initiatief .....                                       | 17 |
| 2     | Beschrijving van het plan en de betekenis van de omgeving.....      | 20 |
| 2.1   | Ontstaan van de Beemster Polder.....                                | 20 |
| 2.2   | De Stelling van Amsterdam .....                                     | 22 |
| 2.3   | Gevolgen van het initiatief .....                                   | 22 |
| 3     | Ruimtelijk beleid .....                                             | 26 |
| 3.1   | Rijksbeleid .....                                                   | 26 |
| 3.1.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....                                | 26 |
| 3.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....          | 27 |
| 3.1.3 | Ladder duurzame verstedelijking .....                               | 27 |
| 3.1.4 | Conclusie .....                                                     | 28 |
| 3.2   | Provinciaal beleid .....                                            | 29 |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie NH2050.....                                          | 29 |
| 3.2.2 | Omgevingsverordening NH2020 .....                                   | 30 |
| 3.2.3 | Visie Recreatie en Toerisme Noord-Holland 2030.....                 | 33 |
| 3.2.4 | Conclusie .....                                                     | 33 |
| 3.3   | Gemeentelijk beleid .....                                           | 34 |
| 3.3.1 | Structuurvisie Beemstermaat .....                                   | 34 |
| 3.3.2 | Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf .....              | 35 |
| 3.3.3 | Ruimtelijke beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam ..... | 35 |
| 3.3.4 | Beemster Omgevingsnota .....                                        | 35 |
| 4     | Milieu en omgevingsaspecten .....                                   | 37 |
| 4.1   | Verkeer en parkeren.....                                            | 37 |
| 4.2   | Geluid .....                                                        | 38 |
| 4.3   | Externe veiligheid .....                                            | 38 |

|      |                                       |    |
|------|---------------------------------------|----|
| 4.4  | Milieuzonering.....                   | 39 |
| 4.5  | Luchtkwaliteit .....                  | 40 |
| 4.6  | Ecologie .....                        | 40 |
| 4.7  | Archeologie en cultuurhistorie .....  | 42 |
| 4.8  | Bodemkwaliteit .....                  | 42 |
| 4.9  | Waterhuishouding.....                 | 43 |
| 4.10 | Duurzaamheid .....                    | 44 |
| 4.11 | Besluit milieueffectrapportage.....   | 44 |
| 5    | Uitvoerbaarheid.....                  | 45 |
| 5.1  | Economische uitvoerbaarheid.....      | 45 |
| 5.2  | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 45 |
| 5.3  | Vooroverleg.....                      | 45 |
| 6    | Conclusie .....                       | 46 |

## Bijlagen:

1. stikstofberekening Buro DB 28 maart 2023, NOT232317-55-01

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de transformatie mogelijk te maken van een kattenpension naar recreatie op het perceel Zuidijk 11 in Zuidoostbeemster. De ontwikkeling betreft de gronden behorende tot het woonperceel en gedeeltelijk de gronden met een agrarische bestemming (zie hiervoor paragraaf 1.2) en wordt hierna het plangebied of de projectlocatie genoemd. De procedure betreft een legalisatie van een al deels gerealiseerd plan. De gemeente Beemster heeft bij schrijven van 2 juli 2021 aangegeven hiertoe bereid te zijn.

In het plangebied was bebouwing aanwezig met een lage ruimtelijke kwaliteit. Deze bebouwing betrof enkele solitaire bijgebouwtjes, een grotere kapschuur en een gebouw waarin kattenpension The Old Cat Inn was gevestigd. Deze verouderde bebouwing is door initiatiefnemers deels verwijderd en de kapschuur en het kattenpension zijn vernieuwd. De kapschuur is hierbij met het voormalige kattenpension verbonden. In het voormalige kattenpension zijn vier hoogwaardige recreatieverblijven gerealiseerd, die gezamenlijk een opgang delen. Het geheel is volledig gasvrij gebouwd en wordt verwarmd middels een warmtepompinstallatie. Op het dak wordt zonne-energie ingewonnen. Asbest dakbedekking is vakkundig gesaneerd. De voormalige kapschuur wordt privé gebruikt als sportzaal en tuinkamer, maar ook voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, namelijk als yogastudio of workshopruimte.

Op de projectlocatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan het bieden van recreatief nachtverblijf niet bij recht toegestaan. In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor een B&B van maximaal vier eenheden en 70 m<sup>2</sup>. Omdat het initiatief uitgaat van een groter recreatieverblijf en de individuele units waarin ook kookgelegenheid wordt geboden, moet voor het initiatief een omgevingsvergunning worden aangevraagd die met een uitgebreide procedure tot stand komt. Het is immers een functiewijziging buiten de bebouwde kom. Hierin voorziet de kruimelgevallenregeling van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet. Daarnaast is het niet mogelijk om bijgebouwen te vergroten die op grond van het overgangsrecht zijn toegestaan. Hoewel de hoeveelheid bebouwing op het perceel per saldo is verminderd, is voor het toestaan van de vergroting van de beide gebouwen een omgevingsvergunning nodig, waarbij van de bebouwingsregeling in het bestemmingsplan wordt afgeweken. Om het initiatief te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd om voor de strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 zijn de gevolgen van het initiatief voor de omgeving beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn.

## 1.2 Locatie

De projectlocatie is gelegen aan de Zuiddijk 11 in Zuidoostbeemster. Het maakt onderdeel uit van een groter geheel aan percelen. Zuiddijk 11, bestaande uit de kadastrale percelen Beemster, sectie E, nummers 622, 1282 en 1310, heeft een totale oppervlakte van bijna 3,5 hectare. Het plangebied, waarop het initiatief ziet, is het gebied rondom de woning en de bijgebouwen. Dit gebied is ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> groot.

De omgeving kenmerkt zich als een rustig landelijk gebied, waar naast agrarische bedrijven enkele woningen aanwezig zijn.

De projectlocatie ligt aan de Zuiddijk, kort na de kruising met de Middenweg. Op ruime afstand van het projectgebied is het Fort aan de Middenweg gelegen. De oostelijke perceelgrens van het woonperceel Zuiddijk 10 bevindt zich circa 60 meter van het plangebied.

Tussen het plangebied en dat perceel is een perceel gesitueerd dat niet tot het onderhavige initiatief behoort maar wel in eigendom is van initiatiefnemers.

De navolgende afbeelding toont het plangebied en toont de ligging in de omgeving.



Figuur 1: weergave van de projectlocatie waarop de projectlocatie met een blauwe stippellijn is omkaderd., bron Google Maps

### 1.3 Planbeschrijving

#### Bestaande situatie projectgebied

Initiatiefnemers hebben het perceel Zuidijk 11 in 2019 gekocht. Op het perceel was kattenpension The Old Cat Inn gevestigd. Dit werd geëxploiteerd door de bewoners van Zuidijk 11. Het perceel bestond verder uit diverse opstallen, zoals losse bijgebouwen, een grote kapschuur, een tot woonruimte omgebouwde hooiberg en percelen met hobbymatige teelt.



*Figuur 2 Voormalig kattenpension, bron, verkoopmakelaar*

Het bijgebouw dat voor het kattenpension werd gebruikt had rondom buitenverblijven voor de katten. Dit gaf een vanaf de Zuidijk een rommelige indruk. Het parkeren voor het kattenpension vond plaats op de ruime parkeergelegenheid op het erf.



*Figuur 3 gesloopte buitenverblijven katten, bron: eigen fotomateriaal*



*Figuur 4 vogelzicht op plangebied vanaf de Zuidijk, bron verkoopmakelaar*



*Figuur 5 (panorama)zicht op de schuurtjes, de kapschuur en het kattenpension, bron eigen fotomateriaal*

### Nieuwe situatie projectgebied

De initiatiefnemers zijn in 2020 begonnen met het slopen van bouwvallige bijgebouwen, het vernieuwen van de grotere bijgebouwen en het opknappen van het erf. Binnen het projectgebied is 32 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen verwijderd en 50m<sup>2</sup> aan buitenverblijven van het kattenpension.

Buiten het projectgebied is een bijgebouwtje vernieuwd. Dit bijgebouw wordt verwijderd om ruimte te maken voor landschappelijke inpassing van parkeerplaatsen (zie parkeren).



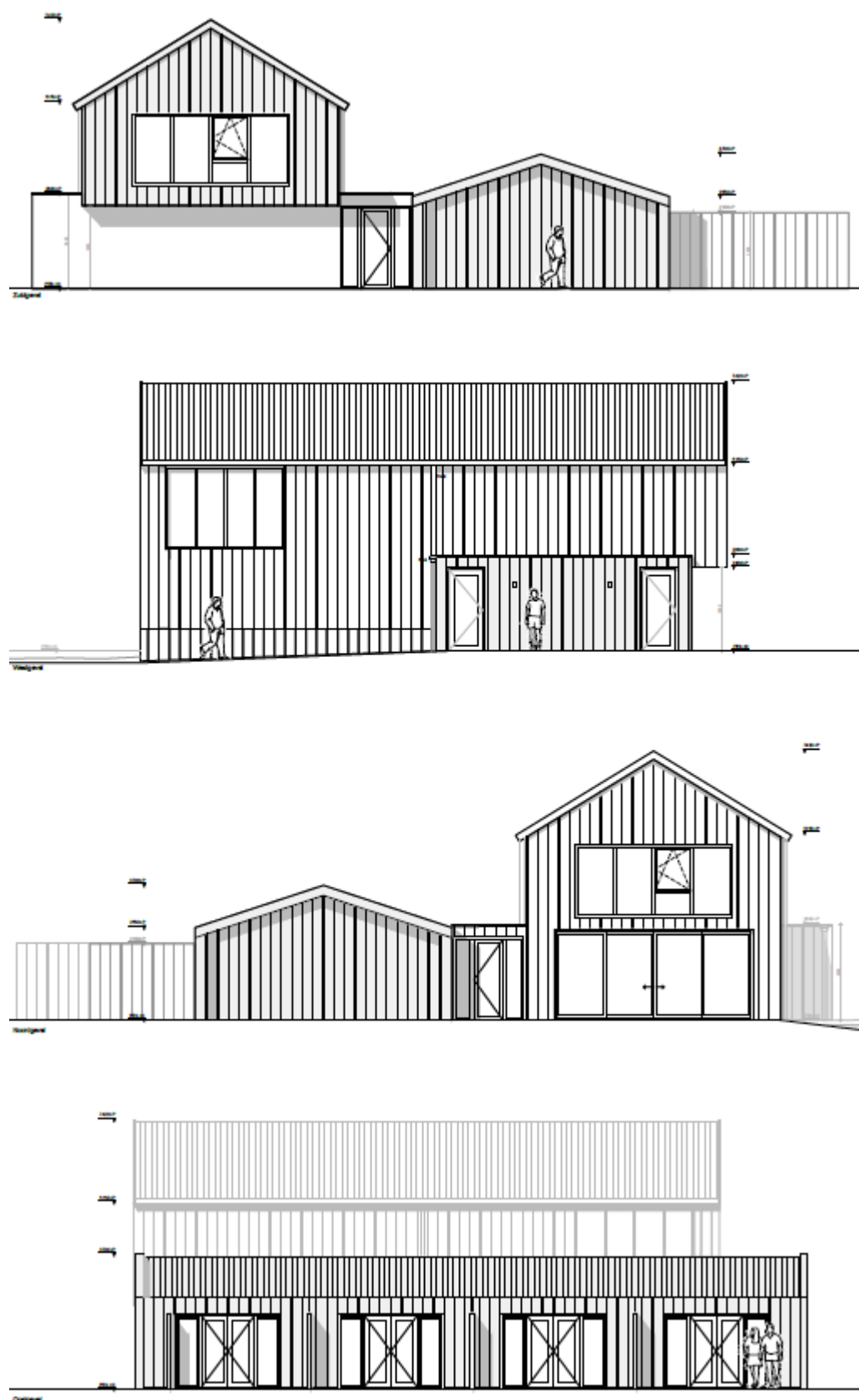
*Figuur 6 gesloopte bijgebouwen, bron: eigen fotomateriaal*

De kapschuur en het voormalige kattenpension zijn voorzien van nieuwe gevels en dakbedekking. De draagconstructies en de funderingen zijn niet gewijzigd. De ruimte tussen de kapschuur en het voormalige kattenpension is dichtgezet om als corridor te kunnen functioneren, waardoor gasten van het recreatieverblijf droog hun verblijf kunnen bereiken. Dit gaat om een oppervlakte van ongeveer 14 m<sup>2</sup> dat is toegevoegd aan de bestaande bijgebouwen. Het voormalige kattenpension is aan de noordzijde 4 meter uitgebreid ten opzichte van de oorspronkelijke bouwvergunning. In de praktijk was deze 4 meter al in gebruik bij het kattenpension als aangebouwde buitenruimte. De noordelijke uitbreiding is daarmee circa 28 m<sup>2</sup>.

Per saldo is daarmee de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen binnen het plangebied met 40 m<sup>2</sup> teruggebracht.

In de kwaliteit van de bijgebouwen is door initiatiefnemers geïnvesteerd. Met oog voor details zijn de bijgebouwen als moderne maar landelijke elementen op het perceel te herkennen. In zowel het exterieur als het interieur zijn hoogwaardige materialen gebruikt. Voor de kapschuur is geprobeerd veel van de oorspronkelijke gevelelementen te hergebruiken en voor het overige is een nieuwe gepotdekselde gevel aangebracht op de eerste verdieping (zoals het was) en met op de begane grond een gepleisterde gevel om het originele onderscheid van het bijgebouw tussen de oorspronkelijk open begane grond en dichte verdieping opnieuw te introduceren.

In het volgende figuur is de nieuwbouw opgenomen.



Figuur 7 nieuwe situatie, bron Buro Maak



*Figuur 8 aanzicht recreatieverblijf*

### *Parkeren*

De parkeerbehoefte van het initiatief, zoals omschreven in paragraaf 4.1, wordt grotendeels opgelost op nieuw aan te leggen parkeerplaatsen ten westen van de voormalige kapschuur. Daarnaast worden twee parkeerplaatsen nabij de woning van initiatiefnemers gebruikt. Om de parkeerplaatsen vanaf de voormalige kapschuur te bereiken, is door initiatiefnemers een brug gerealiseerd. De nieuwe situatie is in beeld gebracht met een inrichtingsplan (zie figuur 11, pagina 13).

### *Reclamebord*

Omdat het perceel Zuiddijk 11 lager dan de Zuiddijk ligt en voor bezoekers niet meteen duidelijk is waar nummer 11 zich bevindt, hebben initiatiefnemers de wens om een reclamebord te plaatsen langs de Zuiddijk, waarmee verwezen wordt naar de juiste toegang naar het perceel. Conform de eisen van welstand en het hoogheemraadschap is hiervoor een bord ontworpen. Dit bord is weergegeven in navolgende afbeelding.



*Figuur 9 Opmaak reclamebord*

## 1.4 Bestemmingsplan

### 1.4.1 Buitengebied Beemster 2012 – partiële herziening 2021

Op 26 oktober 2021 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – partiële herziening' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan valt het plangebied binnen de volgende bestemmingen:

- Agrarisch
- Groen
- Tuin
- Water
- Wonen
- Waarde - Cultuurhistorie
- Waterstaat – Waterkering

Onderstaande figuur geeft de verbeelding weer, waarin het plangebied is gelegen.



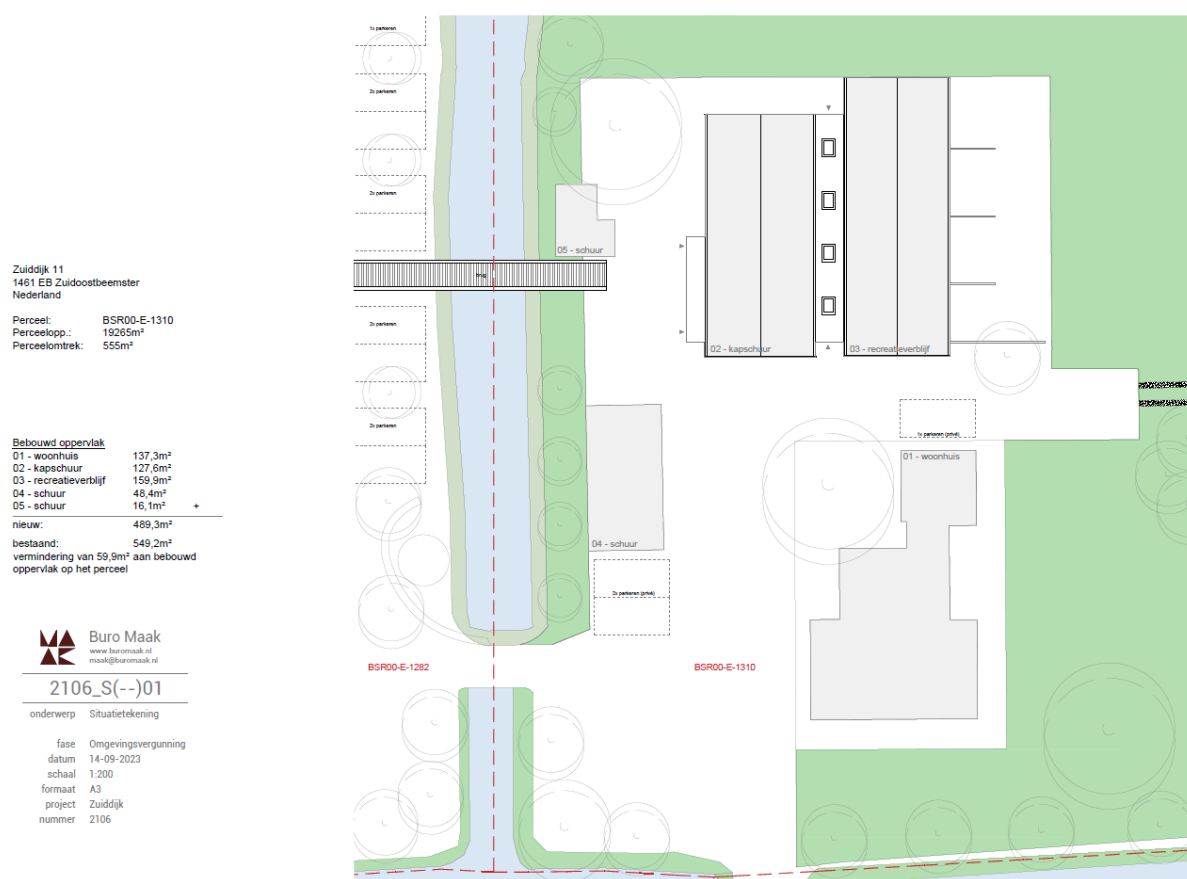
Figuur 10 uitsnede verbeelding Buitengebied 2012, partiële herziening 2021, bron: Ruimtelijkeplannen.nl

### Agrarisch (artikel 3)

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarische bedrijven en de verkoop van producten afkomstig van een agrarisch bedrijf maar mogen ook als erven worden gebruikt. Het gebruik als erf bij een woning is daarmee niet uitgesloten. Er mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

### Beoordeling initiatief

Het initiatief gaat uit van het gebruik van het voormalige kattenpension voor een recreatieverblijf. Het parkeren willen initiatiefnemers landschappelijk inpassen door het parkeren naast de kapschuur op te lossen en de parkeerplaatsen van elkaar af te scheiden door boombeplanting. Met een bruggetje kunnen de gasten de bijgebouwen bereiken. Op deze gronden worden negen parkeerplaatsen aangelegd, die in de parkeervraag van het recreatieverblijf en het aan-huis-gebonden bedrijf voorzien. Binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' (gedeeltelijk) worden drie parkeerplaatsen ingericht, overwegend voor de woonfunctie en voor het bezoekersdeel voor wonen en het aan-huis-gebonden bedrijf. Deze parkeerplaatsen zijn in de feitelijke situatie al aanwezig. In het onderstaande figuur zijn de parkeerplaatsen aangegeven. Zie verder paragraaf 4.1 voor de parkeerbalans.



Figuur 11 Inrichtingsplan parkeren recreatieverblijf en aan-huis-gebonden bedrijf, bron Buro Maak

Voor het parkeren worden geen verdere ingrepen gedaan in het landschap. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrichting. Alleen ter plaatse van de parkeerplaatsen worden grastegels aangelegd ter voorkoming van het stuk rijden van de parkeerplaatsen in natte perioden. Waar mogelijk worden bij de parkeerplaatsen bomen van een inheemse soort geplant conform inrichtingsplan. Een bijgebouw wordt voor de aanleg en inpassing van de parkeerplaatsen verwijderd.

Een parkeeroplossing volledig op het perceel met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt door initiatiefnemers als een minder kwalitatief alternatief beschouwd. Door het parkeren naast de bijgebouwen op te lossen blijft het voorerf open.

### **Groen (artikel 12)**

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en voor verhardingen. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3,5m.

#### *Beoordeling initiatief*

Het reclamebord is niet in strijd met de bouwregels, maar wordt niet ten behoeve van de in de bestemmingsomschrijving omschreven gebruiksmogelijkheden gerealiseerd. Daarom is het plaatsen van het bord in strijd met het bestemmingsplan.

### **Tuin (artikel 18)**

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen. Op deze gronden mag ten behoeve van een hoofdgebouw een erker worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd.

#### *Beoordeling initiatief*

Binnen de bestemming 'Wonen' is een parkeerplaats aanwezig en binnen de bestemming 'Tuin' worden twee parkeerplaatsen ingericht, overwegend voor de woonfunctie en voor het bezoekersdeel voor wonen en het aan-huis-gebonden bedrijf. Het gebruiken van de bestemming 'Tuin' voor parkeerplaatsen is niet conform de in de bestemmingsomschrijving omschreven gebruiksmogelijkheden. Daarom is de inrichting van deze twee parkeerplaatsen in strijd met het bestemmingsplan.

### **Water (artikel 20)**

De gronden met de bestemming 'Water' zijn aangewezen voor waterhuishouding, waterberging, waterlopen, bruggen en dammen (voor zover aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan) en steigers ter plaatse van de aanduiding 'steiger'. Per perceel is één brug of dam toegestaan. Nieuwe bruggen of dammen zijn alleen toegestaan als die ter vervanging van een bestaande brug of dam op dezelfde locatie worden gebouwd.

Het college mag hiervan afwijken en toestemming verlenen voor het realiseren van een brug op een andere locatie indien de oude brug wordt gesloopt. Ook kan het college toestemming verlenen voor de bouw van een tweede brug of dam indien daarvoor een bedrijfseconomische noodzaak bestaat. Daarnaast moet een nieuwe brug of dam voldoen aan diverse maatvoeringvereisten en mag er geen sprake zijn van een aantasting van de verkeersveiligheidssituatie. Een dam of brug mag eveneens niet in strijd zijn met de Keur en geldende beleidsregels van het hoogheemraadschap.

#### *Beoordeling initiatief*

Het initiatief gaat uit van het realiseren van een nieuwe brug. De reden voor deze brug is om veilig voetgangersverkeer tussen de parkeeroplossing en de bijgebouwen op het naastgelegen perceel mogelijk te maken. In de bestaande situatie is er sprake van een bestaande dam. Die dam wordt gebruikt om met autoverkeer de parkeerplaatsen op de agrarische gronden te bereiken en om de

agrarische gronden te beheren. De dam is niet breed genoeg om autoverkeer en voetgangers goed te scheiden. Door de nieuwe brug wordt het autoverkeer met het voetgangersverkeer gescheiden. Met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan het college aan het initiatief medewerking verlenen. Dat is nodig voor de goede bereikbaarheid van de parkeerplaatsen en de veilige bedrijfsvoering. Het heeft bovendien de voorkeur boven het verbreden van de bestaande dam omdat daarmee meer oppervlaktewater wordt gedempt. Uit de watertoets blijkt dat er geen bezwaar is tegen de aanleg van de brug.

### **Wonen (artikel 21)**

Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan, waarbij woningen uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. Bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap, haaks op de weg. De dakhelling mag niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

Een woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag door de bewoner(s) worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en overkapping. Verder zijn bedrijven uit de 1<sup>ste</sup> of 2<sup>de</sup> milieucategorie toegestaan. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan. Gebruiksfuncties op aangrenzende percelen mogen niet worden belemmerd en het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Tot slot mag de functie geen onevenredige toename van het verkeer veroorzaken.

Onder een beroeps- of bedrijfsbeoefening aan huis wordt niet mede het exploiteren van een recreatieverblijf verstaan. Een B&B kan met binnenplanse voorwaarden worden toegestaan. In artikel 21.5.3 van de planregels zijn hiervoor voorwaarden opgenomen.

### *Beoordeling initiatief*

Het initiatief gaat uit van vernieuwing van bestaande bijgebouwen, na sloop van een deel van de (overige) erfbebouwing en het gebruik van het voormalige kattenpension voor een recreatieverblijf met vier units voor het verschaffen van nachtverblijf voor maximaal 8 personen, die een gezamenlijke brutovloeroppervlakte hebben van circa 131 m<sup>2</sup>. De gebruiksoppervlakte bedraagt 108 m<sup>2</sup>. Elke unit beschikt over eigen kookgelegenheid.

Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Een recreatieverblijf kan ook niet met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 21.5.3 worden toegestaan, omdat het recreatieverblijf meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt en er eigen kookgelegenheid aanwezig is. Om die reden is een uitgebreide procedure van de Wabo nodig.

De bestaande legale bijgebouwen zijn vernieuwd. De brutovloeroppervlakte van de bijgebouwen is hierbij vergroot, onder meer door de toevoeging van de corridor tussen de bijgebouwen en de vergroting van het kattenpension aan de noordzijde.

Per saldo is de oppervlakte erfbebouwing als gevolg van het initiatief echter met circa 40 m<sup>2</sup> teruggebracht. Dit komt door de sloop van andere bijgebouwen en de kattenrennen die aan het kattenpension waren bevestigd (zie ook paragraaf 1.3).

Van de gesloopte bijgebouwen is niet bekend of die met vergunning zijn gebouwd. Wel is bekend dat deze bijgebouwen al een lange tijd op het perceel aanwezig zijn. Van de kattenrennen is evenmin bekend of hiervoor vergunning is verleend. Ook de kattenrennen waren al enige tijd aanwezig, doch minder lang dan de genoemde bijgebouwen. Omdat niet bekend is of de gesloopte oppervlakte aan bijgebouwen legaal aanwezig was, kan niet met zekerheid worden gesteld dat de nieuwe oppervlakte aan bijgebouwen kan worden vergund met gebruik van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Ook om het toestaan van deze bouwactiviteit wordt daarom de uitgebreide procedure doorlopen, die toch al vanwege het afwijkende gebruik verplicht is.

Het gebruik van het bijgebouw voor een aan-huis-gebonden bedrijf (yogalessen of workshopruimte) is in overeenstemming met de voorwaarden in het bestemmingsplan. Voor het oplossen van de parkeervraag wordt echter geparkeerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Dat is volgens de doeleindenomschrijving niet mogelijk. Hieronder wordt daarop ingegaan.

In paragraaf 1.5 wordt ingegaan op de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan.

### **Dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie en Waterstaat - Waterkering**

Deze dubbelbestemmingen beogen de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden te behouden en de aanwezige waterkering te behouden en te beschermen.

#### *Beoordeling initiatief*

Van belang is dat er ten behoeve van het initiatief geen bodemroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden die een oppervlakte hebben van meer dan 50 m<sup>2</sup> en op een diepte van meer dan 0,35 m. Ook heeft het initiatief geen invloed op de waterkering. Er is een digitale watertoets gedaan waarmee overleg heeft plaatsgevonden met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het initiatief tast geen cultuurhistorische of landschappelijke waarden in het gebied aan (zie paragraaf 1.5). Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het bestemmingsplan.

#### 1.4.2 Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018

Het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Beemster 2018 is vastgesteld op 26 maart 2019. In het bestemmingsplan is geregeld dat bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het gemiddelde (afrondding naar boven) bepaalde in de actuele ASVV.

#### *Beoordeling initiatief*

De parkeerbehoefte van het initiatief wordt op eigen terrein opgelost (zie paragraaf 4.1).

## 1.5 Onderbouwing initiatief

In paragraaf 1.4 is aangegeven dat het initiatief strijdig is ten opzichte van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Dit betreffen:

|                           |                                                                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| voor wat betreft bouwen:  | artikel 20.2 onder a<br>artikel 21.2.3 onder e<br>artikel 21.2.3 onder f<br>artikel 21.3 onder g |
| voor wat betreft gebruik: | artikel 3.1<br>artikel 12.1<br>artikel 20.1<br>artikel 21.1                                      |

Het initiatief kan niet via de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden worden toegestaan. Vanwege de ligging in het buitengebied kunnen de strijdigheden alleen worden toegestaan door gebruik te maken met een uitgebreide procedure in de zin van de Wabo. Door een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestaan van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor het handhaven van een grotere hoeveelheid erfbebouwing indien legaal aanwezig en het kunnen toestaan van een B&B geeft aan dat een grotere hoeveelheid erfbebouwing en een B&B in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden gezien. De geconstateerde strijdigheden zijn in lijn met de genoemde afwijkingsrichtingen maar voldoen niet aan de voorwaarden. Dit is echter wel een redelijke indicatie dat het initiatief aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening voldoet. Gemotiveerd moet worden waarom in dit geval een afwijking van het planologische beleid op deze locatie eveneens aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening voldoet, ondanks dat het niet aan de voorwaarden voldoet.

### Bouwen

De binnenplanse bevoegdheid om vernieuwing of vervanging van bijgebouwen toe te staan als daarmee de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden toont aan dat het planologische beleid gericht is op het handhaven van bestaande rechten.

De kapschuur en het voormalige kattenpension zijn beide in 1970 met vergunning opgericht. Het behoud van deze bijgebouwen zou daarmee eveneens uitgangspunt moeten zijn. Bij de vernieuwing is oppervlakte toegevoegd. Deze toename is echter ruimtelijk aanvaardbaar.

Op het perceel is sprake van een kwaliteitsverbetering door het verwijderen van kleinere bijgebouwen en het vernieuwen van de bestaande bijgebouwen, waarbij tevens sprake is van een hoogwaardige uitstraling van die bijgebouwen en het aanzicht van het perceel. De bijgebouwen dateren uit 1970 en waren aan grondige vernieuwing toe. Per saldo neemt door het initiatief de oppervlakte erfbebouwing af. Hoewel niet duidelijk is of de erfbebouwing volledig is vergund, is wel duidelijk sprake van een verbetering (zie ook aanzichten kattenpension in figuur 3). De vernieuwing van de bijgebouwen is bovendien nauwelijks merkbaar vanaf de Zuiddijk of het fort aan de Zuiddijk. Het bestaande silhouet is gehandhaafd, alleen is bebouwing toegevoegd tussen de gebouwen.

Het bijgebouw waarin het kattenpension is doorgetrokken in noordelijke richting waar oorspronkelijk een buitenverblijf van de katten aanwezig was. Dit zijn aanpassingen die niet direct opvallen.

Het perceel Zuiddijk 11 heeft een oppervlakte van 3,5 hectare. Op een dergelijk perceel misstaat een grotere hoeveelheid erfbouw niet, zolang dat zorgvuldig op het erf is ingepast. Daarvan is in het onderhavige geval sprake. De bijgebouwen bevinden zich volgens de erfinrichtingsprincipes van de Beemster (Des Beemsters) achter en in het verlengde van het hoofdgebouw. De impact van de bebouwing is daarmee gering. Het gehele erf is groen ingekleed aan de hand van een ontwerp van een landschapsarchitect.

De helling van de kap op het kattenpension wijkt af van de voorgeschreven hellingshoek in het bestemmingsplan. De hellingshoek is ongeveer 19 graden. Deze strijdigheid met het bestemmingsplan is echter niet door het initiatief ontstaan. Bij de vergunning van 16 april 1970 is het bijgebouw met de bestaande kaphelling vergund. Gelet op het handhaven van de bestaande bebouwing is het geoorloofd af te wijken van het bestemmingsplan.

### **Gebruik**

De gemeente Beemster stimuleert initiatieven die de Beemster op een positieve manier op de kaart zetten, zoals hoogwaardige verblijfsrecreatie en de mogelijkheid voor toeristen om de Beemster als werelderfgoed te verkennen. Dit staat in onder andere de structuurvisie Beemstermaat maar ook in het collegeprogramma en de strategische agenda Toerisme Metropoolregio Amsterdam.

De Zuiddijk is een perfecte start voor een ontdekking van het werelderfgoed, beginnende bij de dijk zelf als onderdeel van de drooglegging maar ook het fort aan de Middenweg als één van de forten in De Stelling van Amsterdam. Vanaf de Zuiddijk ligt de Beemster aan de voeten van de recreant.

Het recreatieverblijf is van een zeer hoogwaardige kwaliteit. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van het erf, de grootte en kwaliteit van de verblijfsruimte en de gescheiden buitenruimte met een verrijkend uitzicht over de Beemster en op het fort aan de Middenweg. Het initiatief is daarmee een goede aanvulling op de verblijfsrecreatie in de Beemster en het initiatief draagt bij aan het bereiken van de beleidsdoelen.

Het recreatieverblijf met vier units heeft een afwijkende oppervlakte ten opzichte van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit betreft een afwijking van ongeveer 60 m<sup>2</sup> als uit wordt gegaan van de brutovloeroppervlakte. Deze afwijking is echter acceptabel omdat er geen verschil is in de ruimtelijke uitstraling van het bijgebouw of nadelige gevolgen heeft voor de omgeving. Het aantal personen dat kan verblijven wijzigt niet. Ook de parkeerbehoefte wijzigt niet.

Gelet op de grootte van het hoofdgebouw, de oppervlakte aan erfbouw en de algehele grootte van het perceel is de grootte van het recreatieverblijf ondergeschikt. Ook het gebruik is daarmee in gebruiksoppervlakte ondergeschikt. De vergroting van de oppervlakte draagt direct bij aan de exclusiviteit en hoogwaardigheid van het recreatieverblijf. Dit geldt ook voor het kunnen beschikken over een kookgelegenheid.

Omdat sprake is van bestaande bebouwing heeft de afwijking in oppervlakte ook geen nadelig effect op het Werelderfgoed. In paragraaf 3.3 wordt hierop nader ingegaan, mede in relatie tot de overige erfinrichting.

## 2 Beschrijving van het plan en de betekenis van de omgeving

Het plangebied ligt in het UNESCO werelderfgoed De Beemster en De Stelling van Amsterdam. Daarnaast ligt het plangebied in het Nationaal landschap 'Laag Holland'.

De droogmakerij De Beemster en De Stelling van Amsterdam zijn UNESCO werelderfgoed waardoor ze worden beschouwd als onvervangbaar, uniek en eigendom van de hele wereld, en waarvan het van groot belang wordt geacht om te behouden.

De ontwikkelingsvisie 'Des Beemsters' (2005) beschrijft hoe het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden samen kan gaan met het bieden van ruimte aan een duurzame ontwikkeling van de regionale economie en het sociale leven. De eigen kwaliteiten van het werelderfgoed zijn daarbij het uitgangspunt.

Het nationale landschap 'Laag Holland' is om zijn grote natuur- en cultuurwaarden beschermd en valt daarom onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie.

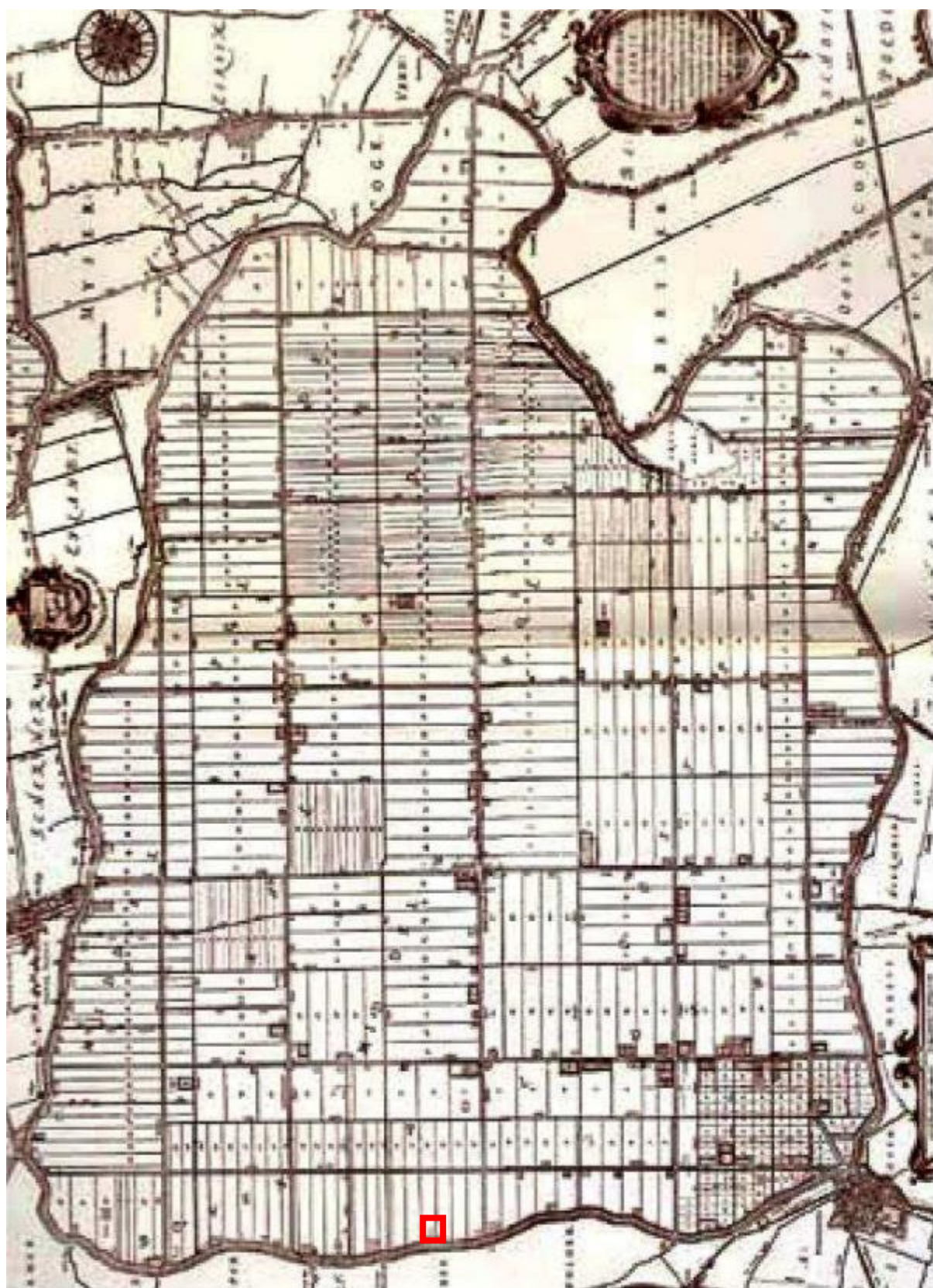
### 2.1 Ontstaan van de Beemster Polder

De voormalige meren (Purmer, Schermeer, Beemster en Wormer) waren opengewaaide veenrivieren, die door getijdenwerking en stormvloeden steeds verder uitwaaiden. Ook de bodemdaling als gevolg van de ontwatering van het veen speelde hierbij een rol; de venen langs de veenrivieren waren in de middeleeuwen in ontginning genomen. De overheersende windrichting van toen is nog herkenbaar in de richting van de droogmakerijen, namelijk zuidwest-noordoost. In de vorm van De Beemster is nog de y-vormige vertakking van de veenrivier Bamestra te herkennen.

De polder De Beemster is drooggemalen tussen 1608 en 1612. Het was de eerste van de reeks grote droogmakerijen van de Gouden Eeuw, de Schermer was de laatste in 1635. Amsterdamse kooplieden financierden dit grootschalige landaanwinningproject. Rond het toen bestaande meer werd een ringdijk met ringvaart aangelegd. Daarna werd het water uitgemalen met behulp van een aantal molengangen.

De Beemster werd geometrisch verkaveld. De klassieke proportieleer is hier als uitgangspunt gekozen. In 1644 is een kopergravure gemaakt van het sloten- en wegenpatroon. Deze geldt nu als basis voor de bescherming van het werelderfgoed. De wegen zijn ontworpen als neutraal raster. Dat wil zeggen dat de ene weg niet belangrijker is dan de andere. Dit is in de loop der tijd echter wel veranderd. Het waterpatroon is wel hiërarchisch opgebouwd. De sloten die de kavels scheiden van elkaar en van de weg, voeren de afwateringstochten. Op hun beurt voeren de tochten af op de Beemsterringvaart.

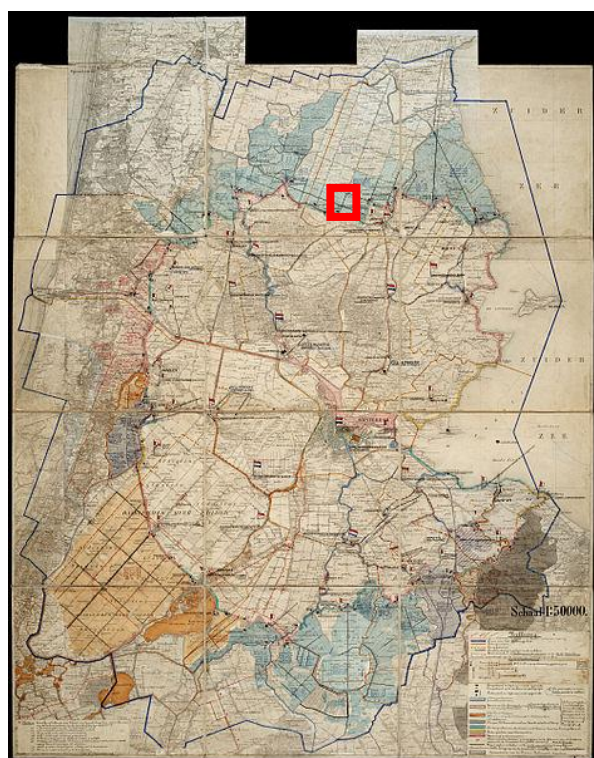
De oriëntatie van de kavels binnen de polderblokken was wisselend. De erven en bebouwing ontstonden logischerwijs op de kop van de kavels aan de weg. Aan sommige wegen liggen daardoor erven aan beide zijden, aan andere wegen aan een zijde en er zijn ook wegen waarlangs bebouwing ontbreekt.



Figuur 12 De kopergravure van De Beemster, bron: gemeente Beemster. Plangebied indicatief in rood kader.

## 2.2 De Stelling van Amsterdam

Het Plangebied ligt op ongeveer 150 meter vanaf de buitenzijde van het Fort Middenweg dat onderdeel is van De Stelling van Amsterdam. Vanaf 1880 werd de Stelling van Amsterdam aangelegd. Deze waterlinie moest eventuele vijanden op afstand houden van de hoofdstad door omringende gebieden onder water te zetten, oftewel te inunderen. Ook het plangebied ligt daarbij in het inundatiegebied van de Stelling. De Stelling is als geheel zo'n 135 kilometer lang. In de Beemster liggen vijf forten. Van west naar oost zijn dat Fort Spijkerboor, Fort Jisperweg, Fort Middenweg, Fort Nekkerweg en Fort Benoorden Purmerend. Daarnaast zijn nog enkele andere werken aanwezig, zoals een inundatiesluis. Het zuidelijk deel van de polder hoorde bij het inundatiegebied van de Stelling.



Figuur 13 Kaart inundatiegebieden Stelling van Amsterdam, bron: Nationaal Archief. Plangebied indicatief in rood kader.

## 2.3 Gevolgen van het initiatief

Het plangebied ligt aan de Zuidijk die de zuidelijke grens vormt van de Beemster en verbindt het fort bij Spijkerboor, fort Jisperweg en het fort aan de Middenweg met elkaar. De Zuidijk maakt vanaf circa 1824 onderdeel uit van het Noord-Hollandsche Kanaal. De eerste stolpen langs de Ringdijk ontstonden na de drooglegging van de Beemster. Zo stamt de stolpboerderij op Zuidijk 5 uit 1690.



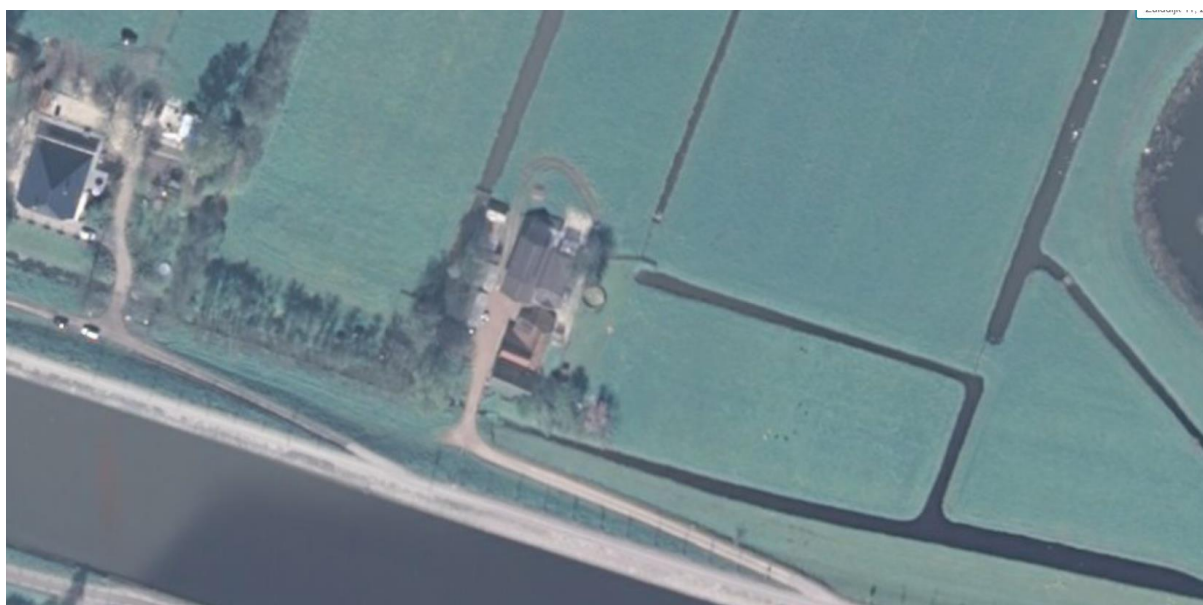
Figuur 14 Uitsnede kaart 1850 met in het rode kader het plangebied, bron: Topotijdreis

Vanaf dat moment tot circa begin 20<sup>ste</sup> eeuw zijn diverse boerderijen langs de Ringdijk gebouwd of door sloop-nieuwbouw vervangen. De meeste bestaande boerderijen zijn gebouwd in de 20<sup>ste</sup> eeuw. Op het perceel Zuidijk 11 was oorspronkelijk een melkveehouderij gevestigd. Het bedrijf is uiteindelijk gestopt en de vrijkomende agrarische bebouwing is vervolgens voor wonen bestemd. De bebouwing op het perceel is in de afgelopen jaren vernieuwd. Het hoofdgebouw is in 2007 vernieuwd. De oorspronkelijke agrarische bijgebouwen (1970) zijn grotendeels aanwezig. In figuur 13 is de situatie te zien voor de verbouwing van het hoofdgebouw. In figuur 14 is de situatie te zien tijdens de verbouwing van de kapschuur in 2020.

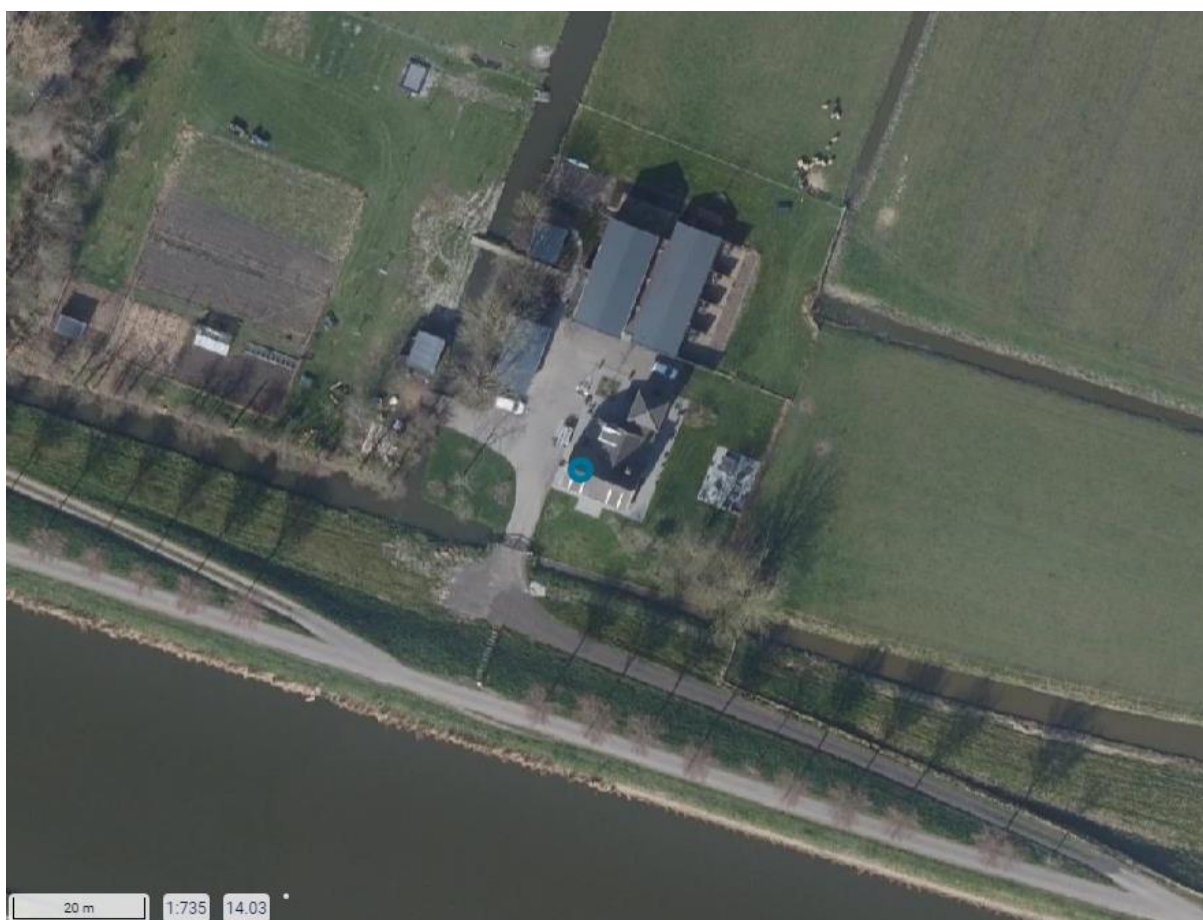
Zoals te zien in figuur 10 heeft het initiatief geen invloed op de bestaande kavelstructuur van de Beemster. Het gaat om vernieuwing van bestaande gebouwen die in lijn met het hoofdgebouw zijn geplaatst. Doorzichten blijven mogelijk (zie figuur 18). Er vindt geen uitbreiding plaats waardoor watergangen of andere structuren worden aangetast. Het introduceren van een bomenrij voor het inpassen van de parkeergelegenheid langs de watergang past binnen het erfprincipe van Des Beemsters.



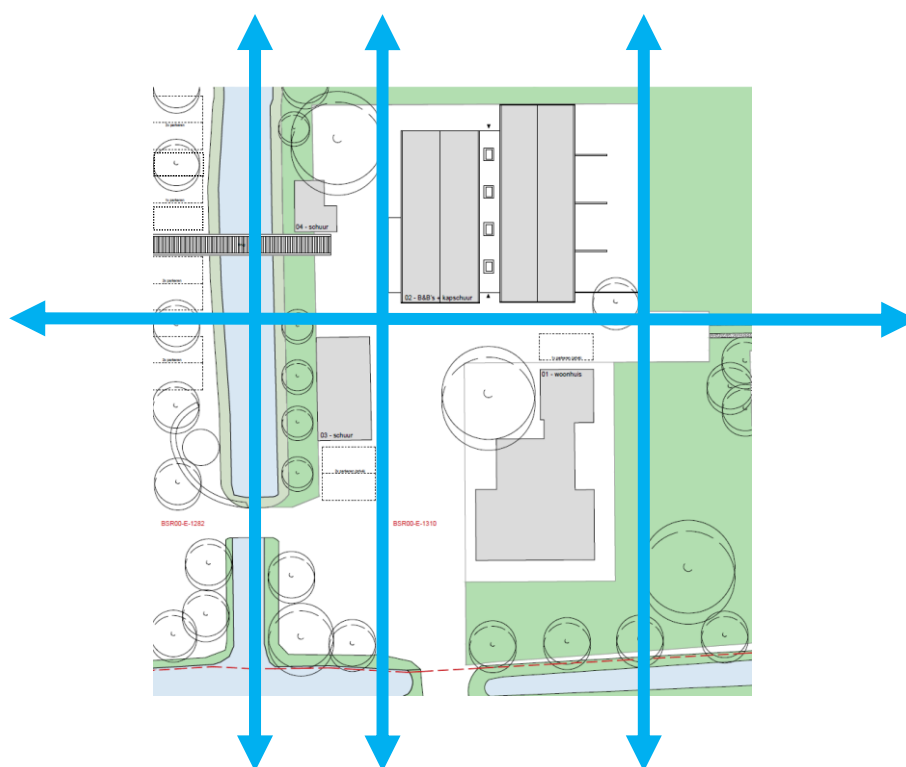
Figuur 15 weergave authentiek Beemsters erf, bron: Ervenhandboek Beemster



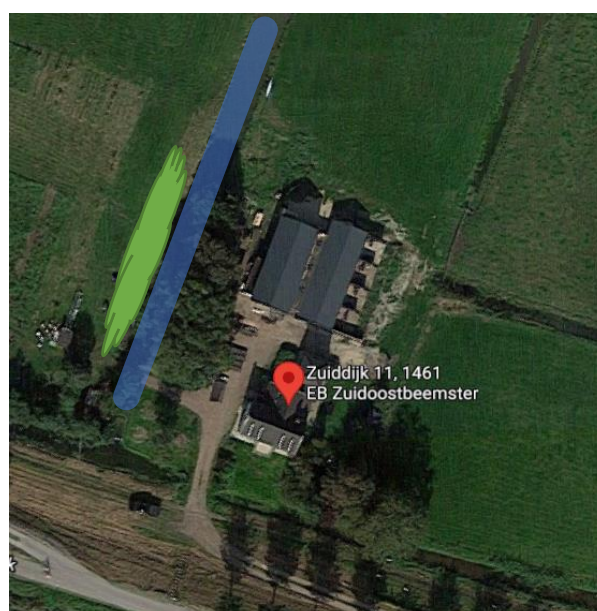
Figuur 16 luchtfoto situatie 2007, bron: PDOK



Figuur 17 luchtfoto situatie 2022, bron: PDOK



Figuur 18 doorzichten erf Zuiddijk 11



Figuur 19 luchtfoto met aanduiding nieuwe groenstructuur

## 3 Ruimtelijk beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

In de Uitvoeringsagenda NOVI 2021 – 2024 zijn de ambities uit de visie uitgewerkt in 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

Voorliggende ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de NOVI. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Het initiatief heeft oog voor het behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De renovatie van de volledig energieneutraal gebouwde bijgebouwen (en de woning zelf) draagt bij aan het tot stand brengen van een gezonde en duurzame leefomgeving. Daarnaast wordt al het hemelwater van de daken afgevoerd naar de sloten.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen en de afwijken daarvan. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd.

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 als uitgangspunt genomen bij de inpassing van voorliggende ontwikkeling. Zie verder paragraaf 2.3.

### 3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiermee voldoet het plan aan artikel 3.1.6 Bro.

#### 3.1.4 Conclusie

Het rijksbeleid staat voorliggend initiatief niet in de weg.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

#### **Ambities**

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
  - a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
  - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
  - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.
2. Gebruik van de leefomgeving
  - a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
  - b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
  - c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
  - d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

### 3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

#### Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het benutten van toeristische- en recreatieve kansen op een perceel waarop al een stedelijke functie aanwezig is. Het initiatief behoud cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Omgevingsvisie NH2050.

#### 3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

In de Omgevingsverordening NH2020 is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

#### *Werkingsgebied Landelijk Gebied*

De voorliggende locatie valt in het werkingsgebied Landelijk Gebied. Het beleid is gericht op bescherming van het landelijk gebied. Kleinschalige ontwikkelingen, zoals het onderhavige, is volgens artikel 6.4 van de verordening alleen mogelijk als dit plaatsvindt op een locatie waar stedelijke functies al zijn toegestaan en waarbij het aantal burgerwoningen niet toeneemt. Ook de toegestane bebouwde oppervlakte mag niet toenemen.

### *Werkingsgebied MRA Landelijk gebied*

Artikel 6.9 bepaalt dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied MRA niet kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het betreft hier het toestaan van een recreatieverblijf en verbouwing van twee bestaande bijgebouwen. Het aantal woningen blijft gelijk. Er kan worden gesteld dat er geen sprake is van een kleinschalige woningbouwontwikkeling en er daarom geen strijd is met artikel 6.9.

### *Erfgoederen van uitzonderlijke waarde*

Artikel 6.49 regelt dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde uitsluitend voorziet in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten. Het gaat hier om De Beemster en De Stelling van Amsterdam.

Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, moet bovendien in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Het plangebied ligt in het ensemble Schermer-Beemster (Leidraad). Het ensemble Schermer-Beemster ligt in het hart van Noord-Holland en maakt onderdeel uit van het voormalig Nationaal landschap Laag Holland. De kernkwaliteiten van De Beemster zijn verbeeld op de kopergravure 'Bedyckte Beemster' uit 1644. Voor het ensemble Schermer-Beemster zijn voor De Beemster de drie provinciale kernwaarden als volgt ingevuld:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen. De landschappelijke karakteristiek van De Beemster wordt gevormd door een raster met gelijkwaardige wegen en vaarten die allemaal beplant zijn. Dit zorgt voor een droogmakerij met zeer herkenbare indeling in vierkanten. Aan de rand zijn de Beemstervierkanten afgekapt door de ringdijk. De geometrische indeling komt op verschillende schaalniveaus terug in sloot- en wegenpatroon, kavelverdeling, -inrichting en de bebouwing. De vierkante opzet van de erven met een vaste situering van de boerderijen (stolpen) in De Beemster is uniek.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten. In De Beemster begrenzen de laanbeplanting en bebouwing langs rasterwegen de openheid. Hierdoor ontstaan grote vierkante 'kamers' met daarbinnen een verdere opdeling in rechthoekige kavels.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. De ringdijk van De Beemster is in tegenstelling tot die van de Schermer beplant. Het polderraster bestaat uit hoger gelegen, beplante wegen. De hooggelegen en beplante snelweg A7 is aangelegd langs de Oostersloot en volgt daardoor deels het raster van de polder en is als zodanig beeldbepalend.

In de Leidraad onderkent de provincie de dynamiek als gevolg van onder andere schaalvergroting en verbreding van de bedrijfsvoering, waardoor het gebruik van boerderijen en erven verandert. Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het landelijk karakter en de open structuur van het gehele ensemble.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Voor de uitwerking van de ambitie op het niveau van de Beemster sluit de Leidraad aan bij het gemeentelijk beleid. Relevante uitspraken (Leidraad) zijn dat ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij:

- Behoud voorsloten en kavelsloten ('Kopergravure-sloten').
- Behoud en herstel van de beplanting van de wegen.
- Ontwikkel bebouwing alleen aan de kopse kanten van percelen.
- Handhaaf op het erf de naar achter liggende rooilijn, plaats de bebouwing op vaste afstand van de weg.
- Houd (stolp)boerderijen beeldbepalend.
- Bebouwing op afstand van de wegsloot creëert een royaal karakter. Houd de rooilijnprincipes aan voor de bebouwing en plaats nieuwe agrarische bebouwing achter de stolp.
- Handhaaf het ordeningsprincipe van een raster van vierkanten en handhaaf het onderscheid in representatief voorerf en functioneel achtererf.
- Beplanting van het erf is een essentieel onderdeel van het weelderige beeld. Voeg nieuwbouw in met beplanting op de erfranden.
- De oevers van het traditionele voorerf zijn begroeid met gras en lopen door tot aan de slootkant.
- Voorkom het gebruik van hoge beschoeiingen.

In de Leidraad is voorts uitgeschreven dat het beleid ten aanzien van de Stelling van Amsterdam aan de zuidelijke rand van de Beemster erop is gericht om het contrast tussen de vijf forten van de Stelling van Amsterdam en de Beemster te behouden. De forten vormen met hun verhoogde golvende wallen en beplanting een verrijking door hun afwijkende vorm en ligging ten opzichte van het grid van de Beemster. Het contrast tussen de dicht beplante forten en de lijnen van het poldergrid moet worden gekoesterd en de openheid van de schootsvelden binnen het grid behouden.

Voor een onderbouwing van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Er is voor wat betreft gebouwen sprake van het vernieuwen van bestaande gebouwen. Voor wat betreft de inpassing van het parkeren is bewust gekozen deze groen in te passen langs bestaande watergang in tegenstelling tot in het open voorerf. Daarmee wordt voldaan aan het principe van een representatief voorerf en functioneel achtererf. Verder wordt bij de realisatie van het plan zoveel mogelijk toegewerkt naar een erf dat voldoet aan de kenmerken van een Beemster erf. De vernieuwing van de bestaande bebouwing heeft geen negatieve gevolgen voor de openheid en het contrast van het landschap rondom het fort aan de Middenweg.

### 3.2.3 Visie Recreatie en Toerisme Noord-Holland 2030

De provincie ziet dat recreatie en toerisme van provinciaal belang zijn. Dat blijkt uit het gegeven dat ontwikkeling van recreatie en toerisme deel uitmaakt van meerdere kerntaken van de provincie: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, behoud van cultureel erfgoed, vitaal platteland en natuur en natuurlijk regionale economie. Daarnaast hebben recreatie en toerisme een directe relatie met drie andere provinciale kerntaken: regionale bereikbaarheid, culturele infrastructuur en milieu. Om die reden heeft de provincie de visie Recreatie & Toerisme Noord-Holland 2030 in april 2021 vastgesteld. De visie geeft richting aan de manier waarop de provincie recreatie en toerisme wil laten bijdragen aan een gezond leefklimaat, sterke natuur, beleefbaar landschap en een duurzame economie. Het behouden en versterken van de balans tussen toeristisch-recreatieve druk, en de draagkracht van de omgeving, cultuur, natuur en landschap staat centraal in de visie.

De provinciale ambitie voor 2030 luidt daarom: heel Noord-Holland profiteert van recreatie en toerisme.

Hiermee bedoelt de provincie dat...

- ...er voldoende fysieke ruimte is voor recreatie, óók in en rondom stedelijke gebieden;
- ...we een netwerk van goed bereikbare toeristisch-recreatieve voorzieningen hebben, dat optimaal aansluit bij de wensen en behoeften van inwoners en gasten;
- ...de kwaliteiten van natuur, landschap, cultuur en ondernemerschap zo goed mogelijk worden ingezet voor duurzame toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Het gaat daarbij zowel om economische, sociale als ecologische duurzaamheid;
- ...alle Noord-Hollanders profijt hebben van recreatie en toerisme. Gezamenlijk maximaliseren we de positieve impact en beperken we de negatieve impact;
- ...recreatie en toerisme een optimale bijdrage leveren aan de economie, leefbaarheid, behoud van cultuur en natuur en preventieve gezondheidszorg. De toegevoegde waarde van recreatie en toerisme wordt dan volledig benut. Wat die 'optimale' bijdrage precies inhoudt, kan per gebied verschillen.

De provincie zet daarom in op balans in toeristische-recreatieve druk door spreiding en verleiding, het opvangen van de groeiende recreatiebehoefte van eigen bewoners bij de bron en het ontwikkelen van een divers, eigentijds en onderscheidend aanbod.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie. Het recreatieverblijf ligt op een bestaand woonerf en heeft daarom geen ruimtevraag in het landelijk gebied. Het is een hoogwaardige recreatieverblijf, specifiek gericht op de doelgroep die voor het werelderfgoed komt. De ligging van het recreatieverblijf direct aan de bron, namelijk de door de provincie uitgezette fiets- en wandelroutes, draagt bij aan het samenbrengen van recreatie en verblijf.

### 3.2.4 Conclusie

Het voorliggende initiatief ziet op een verbetering van de bestaande situatie door vernieuwing van bijgebouwen na sloop van bestaande storende bebouwing. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op aanwezige landschapswaarden. Door de toevoeging van een hoogwaardige recreatieverblijf draagt het initiatief positief bij aan het op de kaart zetten van het werelderfgoed (in) de Beemster. Het initiatief past daarom in het provinciale beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 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 waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

Een van de gemeentelijke ambities is het toegankelijk en beleefbaar maken van De Beemster als werelderfgoed. Ook wil de gemeente in de metropoolregio de rol vervullen die historisch gezien goed bij de gemeente past, namelijk die van “lusthof voor Amsterdam”. De gemeente zet in op een programma Recreatie en Toerisme met daarin een samenhangende aanpak voor het toegankelijk en beleefbaar maken van de Beemster. In dat programma vertaalt de gemeente haar ambities in concrete doelstellingen en wordt samenhang aangebracht tussen ontwikkelingen die al in gang zijn gezet. Tegelijkertijd werkt de gemeente aan een duidelijke set uitgangspunten of kaders, vergelijkbaar met de systematiek van de Beemster erven of de Kopergravure, om recreatie en toerisme een passende plek te geven in De Beemster, gebruikmakend van de kwaliteit van het gebied.

### 3.3.2 Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf

Op 24 december 2010 is door de raad het Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf vastgesteld. Hierin staat het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Beemster. In het onderhavige geval is sprake van vernieuwing van bebouwing. De vernieuwing dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, die voor erven in de Beemster gelden. Die kwaliteitseisen zijn vanuit het RKK vertaald naar het beleid voor het Des Beemsters Erf, dat gehanteerd is bij het inrichten van het erf voor het recreatieverblijf, zie ook paragraaf 2.3.

### 3.3.3 Ruimtelijke beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam

Het ruimtelijk beleidskader voor werelderfgoederen De Beemster & Stelling van Amsterdam is door de raad vastgesteld op 25 november 2011. In dit beleid staan de uitgangspunten waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen. De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten die vastgesteld zijn in het beleid. Er is geen sprake van verdichting van het landschap door te bouwen binnen het bestaand bouwvlak dat voor de woonfunctie is aangewezen. Het erf wordt volgens het Beemsterprincipe ingericht zodat ook hieraan voldaan zal gaan worden.

### 3.3.4 Beemster Omgevingsnota

De raad van Beemster heeft op 10 juli 2012 de Beemster Omgevingsnota vastgesteld. Het doel van de Omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. In het overvolle Nederland is ruimtelijke kwaliteit een gemeenschappelijk bezit, het is geen zaak van de eigenaren van grond of gebouwen alleen, het is een waarde die niet geïndividualiseerd of geprivatiseerd kan worden. Een goede ruimtelijke kwaliteit levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de duurzaamheid en de culturele betekenis van een gebied. Het versterkt de ‘eigenheid’ (of identiteit) van een plek of een gemeente. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Mensen zijn graag in gebieden met een goede ruimtelijke kwaliteit.

De Omgevingsnota is een grondige actualisering en aanvulling van de Welstandsnota Beemster uit 2003, en heeft deze na vaststelling door de gemeenteraad vervangen. De Omgevingsnota is dus (ondermeer) de welstandsnota in de zin van de Woningwet, en is ook als zodanig behandeld in het inspraak- en besluitvormingstraject.

De Beemster erven worden traditioneel omgeven door sloten en bomen waardoor elk erf zich langs de weg manifesteert als een ruimtelijke eenheid. Soms zijn de inrichting en opzet van het erf –of een deel daarvan- terug te voeren op historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. Uiteraard is de hedendaagse agrarische bedrijfsvoering nu sterk leidend bij de erfinrichting. Dat is ook terug te zien in de erfinrichting van het plangebied. Het initiatief heeft geen gevolgen voor de wijze waarop de erfbebouwing is gelegen. Wel wordt de bebouwing sterk verbeterd en neemt de kwaliteit aanzienlijk toe.

Ten aanzien van de welstand is het bouwplan voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie heeft het bouwplan goedgekeurd.

### 3.3.5 [Economische visie Beemster+Purmerend #datwerkt](#)

In februari 2021 is de economische visie Beemster+Purmerend # datwerkt tot stand gekomen. De visie is een vertaling van eerder vastgesteld beleid in de gemeenten Beemster en Purmerend. De nieuwe gemeente Purmerend creëert grote kansen op het gebied van toerisme, recreatie en cultuur; een sector met grote economische en maatschappelijke betekenis. Beemster + Purmerend willen steeds meer samenwerken om bezoekers van buiten aan te trekken en zo niet alleen de lokale economie (bijvoorbeeld winkels en horeca) te stimuleren, maar tevens een gunstig klimaat te scheppen voor bedrijven om zich hier te willen vestigen of mensen om hier te komen wonen. De gemeente stimuleert kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in de Beemster. Grotere overnachtingsmogelijkheden worden in de kom van de rijksweg A7 gerealiseerd. Met de inzet op kwalitatieve overnachtingsmogelijkheden stimuleert de gemeente de beleving van het Unesco erfgoed De Beemster, de producten die in de Beemster worden geproduceerd en wordt de potentie van Purmerend aangesproken.

Het initiatief voorziet in een hoogwaardige en kleinschalige recreatieverblijf op een strategische locatie nabij diverse forten en op fietsafstand van het centrum van Purmerend. Daarmee draagt het initiatief direct bij aan de beleving van het werelderfgoed, bestaande uit de droogmakerij en de stelling van Amsterdam.

## 4 Milieu en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante milieu en omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

### 4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

#### *Parkeren*

Zoals in paragraaf 1.4.2 reeds is aangegeven worden de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. De laatste versie van de CROW (publicatie 381) wordt hierbij toegepast. De vier recreatie-eenheden kennen een parkeerbehoefte van 1,5 parkeerplaatsen per eenheid. De benodigde 6 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, naast de twee parkeerplaatsen die nodig zijn voor de woning.

Voor het aan-huis-verbonden bedrijf zijn er twee activiteiten die niet gelijktijdig plaatsvinden. Zij vinden namelijk in dezelfde ruimte plaats. Het bijgebouw wordt dus als yogastudio of als workshopruimte gebruikt. Dit gebruik kent een parkeerbehoefte van maximaal 5,4 parkeerplaatsen volgens de CROW.

Normatief zijn er daarom 13,4 parkeerplaatsen nodig. Er kan echter gebruik worden gemaakt van dubbelgebruik, doordat het bezoek aan de yogastudio niet gelijktijdig aanwezig zal zijn als het bezoek aan de workshopruimte of in andere gevallen juist hetzelfde publiek is (personen die zowel de yoga of workshopruimte gebruiken als daar ook verblijven). Daarnaast zijn de bewoners van de woning, waar een bezoekersdeel aanwezig is op het erf, ook betrokken bij het gebruik van het bijgebouw, zodat hun parkeerplaatsen ingezet kunnen worden. Naast de reeds aanwezige parkeerplaats van de bewoners, kan worden volstaan met twee parkeerplaatsen nabij de woning en de aanleg van negen parkeerplaatsen langs de waterkant op de gronden met de agrarische bestemming conform het inrichtingsplan, figuur 11. Deze parkeerplaatsen worden met bomen landschappelijk ingepast. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Want ondanks dat het voorerf meer dan genoeg ruimte biedt om parkeerruimte aan te leggen, is het kwalitatief gezien wenselijker om het erf zoveel mogelijk vrij te houden van parkeren.

#### *Verkeer*

De vier recreatie-eenheden kennen een verkeersgeneratie volgens de CROW van maximaal 2,3 voertuigbewegingen per etmaal per eenheid. In totaal is daarmee sprake van een extra 9,2 voertuigbewegingen per etmaal door het gebruik van het recreatieverblijf. De gebruikers van de recreatie-eenheden zijn in het algemeen ook gebruikers van de yoga- en workshopruimte maar voor de verkeersgeneratie is ook naar zelfstandig bezoek van de ruimte gekeken. Daarbij is worstcase gerekend en rekening gehouden met de ligging in het buitengebied.

Uitgaande van de parkeervraag van 6 parkeerplaatsen en drie yoga- of workshopsessies per dag, zou er sprake zijn van een verkeersgeneratie van 36 mvt/etmaal. Dat maakt een totale toename van afgerond 46 mvt/etmaal.

Het perceel kent een eigen opgang richting de autoluwe Zuidijk. De extra verkeersgeneratie van het recreatieverblijf en de yogastudio/workshopruimte kan goed op de bestaande wegenstructuur worden afgewenteld. Van nadelige verkeersafwikkeling is daarom geen sprake.

### Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen te verwachten.

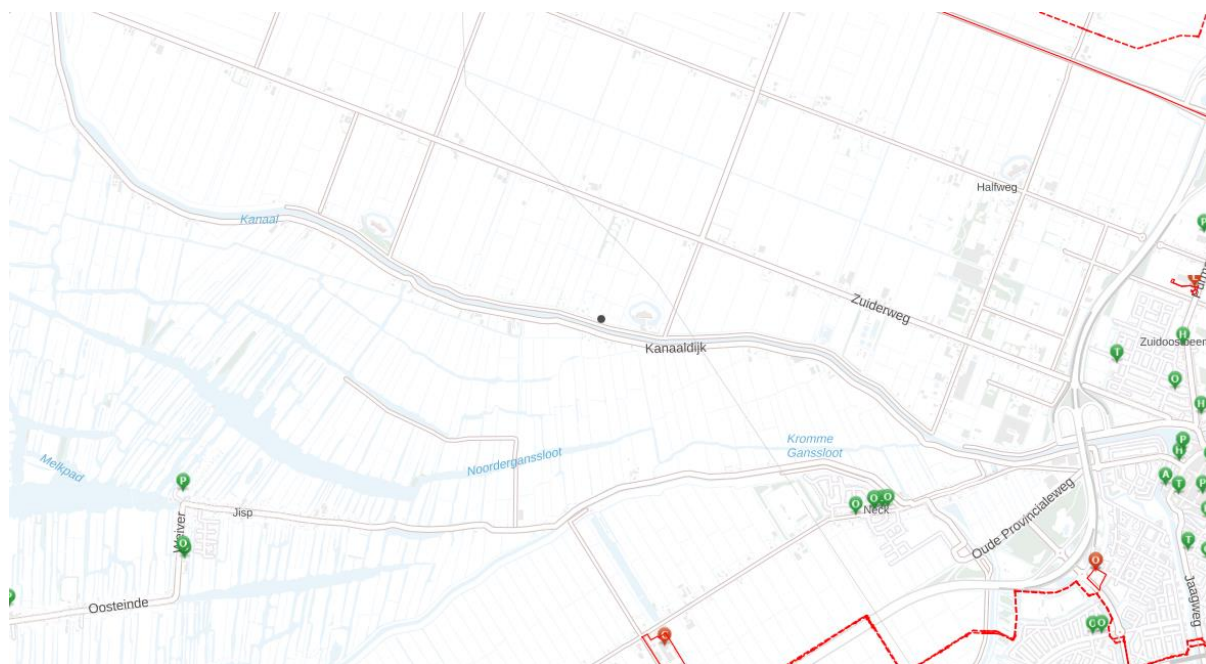
## 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Logiesverblijven worden niet aangemerkt als geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Onderzoek naar de effecten van geluidbelasting op de nieuwe recreatie-eenheden is daarom niet vereist. Overigens is de ligging van de eenheden aan de rustige Zuidijk goed met elkaar verenigbaar.

## 4.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.



Figuur 20 uitsnede risicokaart Nederland

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. In de nabijheid van het projectgebied er geen wegen, spoorwegen aanwezig of is water aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het plangebied ligt op ongeveer 830 meter vanaf de A7 en ligt derhalve ruim buiten het invloedsgebied van dit wegtracé. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

#### 4.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Logiesverblijven worden niet aangemerkt als milieugevoelige bestemmingen. Het initiatief kan daarom geen van de in de nabijheid gelegen bedrijven hinderen. Bovendien is voor wat betreft het plangebied al sprake van een bestaande woonfunctie, waarmee omliggende bedrijven rekening moeten houden.

## 4.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NOx, SO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

Gelet op de geringe ruimtelijke gevolgen door het initiatief is afgezien van een onderzoek naar luchtkwaliteit. Op basis van de specifieke kenmerken van het initiatief staat in voldoende mate vast dat wordt voldaan aan de regelgeving en dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

## 4.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

In dit geval is er sprake van een al gerealiseerd bouwwerk met nog te initiëren gebruik. Bij de sloop van de bijgebouwen en renovatie van het bijgebouw is rekening gehouden met het broedseizoen.

Een ecologische quickscan heeft voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke procedure voor dat deel geen toegevoegde waarde. Het gebruik van het recreatieverblijf is vergelijkbaar met dat van het woongebruik en heeft geen andere gevolgen voor de aanwezige flora op het perceel.

Voor de aanleg van de parkeerplaatsen is met behulp van de flora en faunacheck geconstateerd dat er geen beschermde soorten in het plangebied te verwachten zijn. Desondanks worden bij de werkzaamheden diverse zorgvuldigheidsuitgangspunten in acht genomen. Zo geldt dat de werkzaamheden niet tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd. Het plan behoort tot de categorieën: bestendig beheer en onderhoud; bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en behelst een gebied van maximaal 1 ha en ligt buiten een natuurgebied. Er wordt tijdens werkzaamheden en daadwerkelijk gebruik / beheer wordt geen kunstlicht of geluidhinder naar de omgeving veroorzaakt en de werkzaamheden veroorzaken geen verrijkende effecten in Natura 2000-gebieden in de directe omgeving. De werkzaamheden zijn daarom in overeenstemming met de Wet natuurbescherming.

#### Gebiedsbescherming

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie (zie hierna), is op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

#### **Berekening stikstofdepositie**

In de Natuurbeschermingswet 1998 en Habitatrichtlijn is opgenomen dat een planologisch plan geen significante effecten mag hebben op Natura 2000. Natura 2000 is het Europese netwerk van natuurgebieden, maar het is ook de naam van het Europese beleid om de natuur en vooral de biodiversiteit in die gebieden te beschermen.

Bouwplannen (ook kleinschalige plannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatste van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen of inrichting (de gebruiksfase) kan leiden tot een emissie van stikstof. Deze emissie kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas (voor verwarming) en het autoverkeer van bewoners en/of bezoekers van de planlocatie. Ook kan sprake zijn van een emissie van stikstof als gevolg van de werkzaamheden in de aanlegfase, bijvoorbeeld als gevolg van de af- en aanvoer van bouwmaterialen en grondverzet op de bouwplaats.

Door BuroDB is op 28 maart 2023 onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie door het project (BuroDB, *“Zuiddijk 11 in Zuidoostbeemster, herbestemming, Onderzoek stikstofdepositie”*, NOT232317-55-01). Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. Het rapport is bijgevoegd als bijlage 1.

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

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 geworden. Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

In 2003 is door de 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 is af te lezen 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.

De locatie ligt op de archeologische beleidskaart in het 'overige grondgebied' 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. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In 3.2.2 en 3.3 is ingegaan op een landschappelijke inpassing teneinde de ontwikkeling goed te laten passen in het UNESCO- Werelderfgoedgebied. Het plan is vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

## 4.8 Bodemkwaliteit

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 noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderbouwing van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Bij de renovatie van de bijgebouwen in het plangebied hebben geen bodemroerende activiteiten plaatsgevonden. Het plangebied heeft al de bestemming voor woondoeleinden zodat de bodemhygiëne in overeenstemming met het woongebruik moet worden verondersteld. Nader bodemonderzoek is in dit geval niet vereist en het voorgenomen initiatief is daarom uitvoerbaar.

## 4.9 Waterhuishouding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. 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 waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

### Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

### Watertoets

Uit de watertoets blijkt dat voor de beoordeling van het initiatief de belangrijkste regels uit de Keur het verbod op werkzaamheden in een waterkering en het verbod op toename van oppervlakteverhardingen betreffen. Werkzaamheden in de waterkering zijn alleen toelaatbaar als deze geen negatieve effecten op de stabiliteit of veiligheid van de waterkering hebben. Oppervlakteverharding is in beginsel mogelijk, maar als de oppervlakteverharding door een initiatief met meer dan 800 m<sup>2</sup> toeneemt moet watercompensatie plaatsvinden.

### Beoordeling initiatief: waterkering

In voorliggend geval is er bebouwing verwijderd en zijn twee bijgebouwen samengevoegd en vernieuwd. Hierdoor is er per saldo 60 m<sup>2</sup> bebouwing verwijderd. Omdat hier slechts sprake is van vernieuwing en geen fundering is bijgevoegd of verwijderd of toevoeging van bebouwing in de richting van de waterkering heeft plaatsgevonden, hebben de werkzaamheden geen negatieve effecten op de waterkering.

De gerealiseerde brug is beperkt van omvang en zorgt niet voor demping van oppervlaktewater of beperkingen voor de waterkering.

#### *Beoordeling initiatief: oppervlakteverharding*

Ten behoeve van het recreatieverblijf worden parkeerplaatsen aangelegd aan een bestaand pad. Hiervoor worden grastegels gebruikt met een hoge mate van waterdoorlaatbaarheid. Deze worden echter meegeteld in de oppervlakteverharding. De aanleg van de parkeerplaatsen meet in totaal 112,5 m<sup>2</sup> (9 parkeerplaatsen maal 12,5 m<sup>2</sup>). Per saldo neemt de oppervlakteverharding met 52,5 m<sup>2</sup> toe, hetgeen niet leidt tot verplichte watercompensatie.

Het plan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar. Voor de werkzaamheden in de waterkering wordt afzonderlijk een watervergunning aangevraagd.

## 4.10 Duurzaamheid

Bij de renovatie van de bijgebouwen zijn allerlei moderne technieken gebruikt om een energieneutraal bijgebouw te realiseren. Zo is moderne isolatie gebruikt, worden de bijgebouwen gasloos verwarmd en zijn de daken voorzien van zonnecollectoren om de energievraag op te vangen. Deze maatregelen gaan veel verder dan het Bouwbesluit 2012 voor bijgebouwen voorschrijft.

## 4.11 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte (wijziging van een) stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een recreatieverblijf in bestaande bijgebouwen. Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt verder ook dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. De conclusie is dan ook dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Mocht toch blijken dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dan toont de voorliggende ruimtelijke onderbouwing aan dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu en dat een mer-beoordeling niet aan de orde is.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoerbaarheid van het project. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemers die alle kosten voor de ontwikkeling zelf hebben gedragen. Kostenverhaal van de gemeente vindt plaats via een anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet verplicht.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

### 5.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bor is het plan voorgelegd aan betrokken bestuursorganen, nutsbedrijven en andere instanties.

## 6 Conclusie

Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse milieuaspecten is onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Het voorliggende projectgebied heeft een lage kwalitatief ruimtelijke uitstraling en dat wordt met voorliggende herontwikkeling aanzienlijk verbeterd. Voorts past het toevoegen van een hoogwaardige recreatieverblijf binnen de visies op het gebied van recreatie en toerisme.