

# Bestemmingsplan Dorpskernen 2016

Definitief

Gemeente Edam-Volendam

Sweco Nederland B.V.  
Alkmaar, 27 januari 2017

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Dorpskernen 2016  
**Subtitel** :  
**Projectnummer** : 345897  
**Referentienummer** :  
**Revisie** : D0.3  
**Datum** : 27 januari 2017

**Auteur(s)** : F. Sinoo, E.A.W. Claessens  
**E-mail adres** : fiona.sinoo@sweco.nl  
**Gecontroleerd door** :  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** : R.S.C. Krom  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Sweco Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 30 310 04 14  
www.sweco.nl

# Inhoudsopgave

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Inleiding .....                                  | 5  |
| 1.1   | Aanleiding en doel bestemmingsplan.....          | 5  |
| 1.2   | Vigerende bestemmingsplannen .....               | 5  |
| 1.3   | Leeswijzer .....                                 | 6  |
| 2     | Planbeschrijving .....                           | 7  |
| 2.1   | Plangebied.....                                  | 7  |
| 2.2   | Ontwikkelingen ten opzichte van 2011 .....       | 8  |
| 2.2.1 | Kwadijk 9 .....                                  | 10 |
| 2.2.2 | Raadhuisstraat 2 .....                           | 12 |
| 2.2.3 | Gronden achter Beets 120.....                    | 12 |
| 3     | Beleidskader .....                               | 13 |
| 3.1   | Algemeen.....                                    | 13 |
| 3.2   | Rijksbeleid.....                                 | 13 |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                         | 16 |
| 3.4   | Regionaal beleid .....                           | 19 |
| 3.5   | Gemeentelijk beleid.....                         | 20 |
| 3.6   | Conclusie beleidskader .....                     | 21 |
| 4     | Functionele en thematische analyse .....         | 22 |
| 4.1   | Wonen .....                                      | 22 |
| 4.2   | Bedrijvigheid .....                              | 22 |
| 4.3   | Voorzieningen .....                              | 23 |
| 4.4   | Recreatie en toerisme .....                      | 23 |
| 4.5   | Mobiliteit.....                                  | 24 |
| 4.6   | Milieuaspecten .....                             | 24 |
| 4.6.1 | Geluid .....                                     | 24 |
| 4.6.2 | Luchtkwaliteit .....                             | 24 |
| 4.6.3 | Externe veiligheid.....                          | 25 |
| 4.7   | Water .....                                      | 25 |
| 4.7.1 | Beleidskader .....                               | 25 |
| 4.7.2 | Waterkwantiteit.....                             | 27 |
| 4.7.3 | Waterkwaliteit.....                              | 28 |
| 4.7.4 | Watertoets.....                                  | 29 |
| 4.7.5 | Waterkeringen.....                               | 29 |
| 4.7.6 | Klimaatbestendigheid .....                       | 29 |
| 4.8   | Natuur .....                                     | 30 |
| 4.8.1 | Natura 2000 gebieden .....                       | 30 |
| 4.8.2 | Beschrijving van natuurwaarden en gevolgen ..... | 31 |
| 4.9   | Cultuurhistorie .....                            | 32 |
| 4.10  | Archeologie .....                                | 33 |
| 5     | Juridische toelichting .....                     | 35 |
| 5.1   | Algemeen.....                                    | 35 |
| 5.2   | Beschrijving van de bestemmingen .....           | 35 |
|       | Beschrijving van de algemene bepalingen.....     | 40 |

|     |                                    |    |
|-----|------------------------------------|----|
| 6   | Uitvoerbaarheid.....               | 42 |
| 6.1 | Overleg en inspraak .....          | 42 |
| 6.2 | Ontwerp .....                      | 42 |
| 6.1 | Vaststelling bestemmingsplan ..... | 43 |

Bijlage 1: Nota inspraak- en vooroverleg

Bijlage 2: Nota zienswijzen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Gemeente Edam-Volendam is bezig met een actualisatieslag van de twee grootste bestemmingsplannen in de voormalig gemeente Zeevang: Buitengebied en Dorpskernen. Belangrijkste aanleiding van deze actualisatie is dat het gemeentelijk regime de afgelopen jaren op verschillende punten is gewijzigd, waardoor de vigerende plannen niet meer helemaal voldoen. Beide plannen worden daarom op onderdelen geactualiseerd.

Dit bestemmingsplan Dorpskernen 2015 is een actualisatie van het bestemmingsplan Dorpskernen 2011. De aanleiding van actualisatie is dat het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 in de praktijk op enkele punten verouderd is. In dit plan wordt het regime voor de Dorpskernen van Zeevang weer geheel up to date gebracht. Hierbij wordt aangetekend dat het plan weinig inhoudelijke wijzigingen met betrekking tot de planologische mogelijkheden bevat.

Het plan is aangepast aan de huidige wet- en regelgeving. Dit is in de afgelopen jaren aan verandering onderhevig is geweest en heeft gevolgen voor de planologische regeling op perceelsniveau.

Ten tweede is het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau gewijzigd, wat gevolgen heeft voor de gemeentelijke bestemmingsplanregelingen. Dit plan sluit aan bij en conformeert zich aan het gewijzigde beleid.

Tot slot zijn in de afgelopen jaren op verschillende plaatsen in de dorpskernen situaties gewijzigd, waar een individuele procedure voor is gevoerd. In dit plan worden deze zogenaamde postzegels geïntegreerd in de regeling voor het nieuwe plan voor de dorpskernen. Tevens is voor sommige van deze gevallen de afwijkende regeling voor het gehele plangebied toegepast. De wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011 zijn in paragraaf 2.2 beschreven.

## 1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Zoals in de vorige paragraaf al is benoemd, is momenteel het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 geldend in het plangebied. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 september 2011. Daarnaast zijn enkele postzegelplannen in het plangebied geldend:

- Herontwikkeling Warder 52, vastgesteld op 17 februari 2015
- Warder 81, vastgesteld op 15 oktober 2013
- Hobrede 35, vastgesteld op 11 november 2014
- Gemaal Schardam, vastgesteld op 14 mei 2013
- Middellie 46, vastgesteld op 15 oktober 2013
- Beets 88b, vastgesteld op 15 oktober 2013
- Beets 47, vastgesteld op 17 februari 2015
- Wijzigingsplan Beets 100, vastgesteld op 14 juli 2014
- Oosthuizen - Oosteinde 60, vastgesteld op 20 april 2015

Met het voorliggende bestemmingsplan worden bovenstaande bestemmingsplan integraal herzien.

### 1.3 Leeswijzer

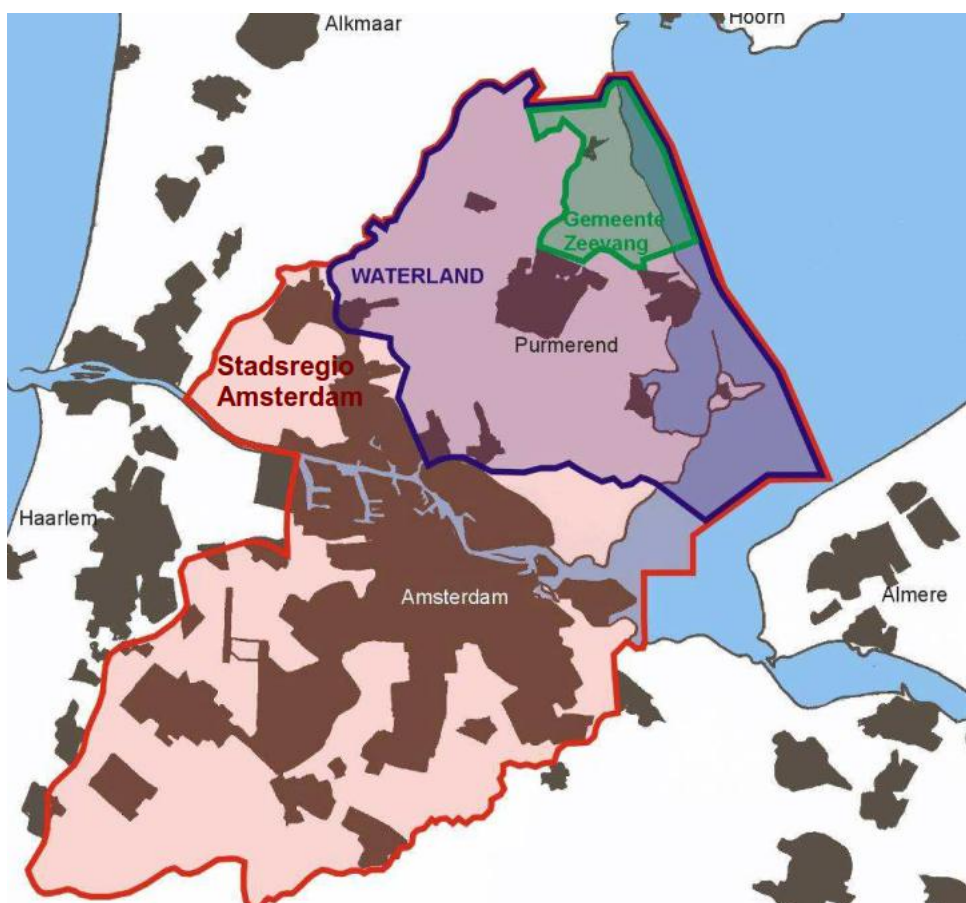
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels geven tezamen aan wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor gronden zijn. De toelichting beschrijft het afwegingskader waarop de gegeven ruimtelijke mogelijkheden zijn gebaseerd. Hierin wordt eerst een gebiedsbeschrijving van het plangebied gegeven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader op de verschillende bestuursniveaus beschreven. Dit is één van de afwegingskaders waar het plan op is gebaseerd. In hoofdstuk 4 worden de kaders die gelden vanuit de geldende wet- en regelgeving toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling zoals die in de regels en verbeelding is neergelegd, uitgelegd. In hoofdstuk 6 wordt tot slot de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gemotiveerd. Hoofdstuk 3, 4 en 6 vormen samen de afweging waarmee een goede ruimtelijke ordening in het plangebied wordt bewerkstelligd, behouden en geborgd.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Plangebied

Zeevang is gelegen aan het Markermeer, globaal in de driehoek Hoorn-Edam-Purmerend (zie figuur 1). Het grondgebied van de voormalige gemeente Zeevang heeft een oppervlakte van circa 4.200 hectare en bestaat uit de volgende polders:

- de polder De Zeevang;
- de polder Etersheimerbraak (inclusief Kleiput);
- de polder Beetskoog, inclusief de Schardammerkoog;
- de polder Westerkoog, onderverdeeld in de Kleine en Grote Koog.



Figuur 1 Ligging in ruimer verband

#### *Omringende gemeenten*

Aan de noordzijde grenst de gemeente aan het grondgebied van de gemeente Koggenland. Aan de oostzijde ligt de gemeentegrens in het Markermeer. Het westelijk gedeelte grenst aan de gemeenten Beemster en Purmerend en het zuidelijk deel aan de gemeenten Edam-Volendam en Purmerend.

In figuur 2 zijn de kernen van Zeevang weergegeven. Etersheim valt in dit bestemmingsplan onder de kern Oosthuizen, zoals dit ook in het voorgaande bestemmingsplan al het geval was.



Figuur 2 Kernen van Zeevang

### Plangrens

Als plangrens van het plan Dorpskernen zijn de randen van de kernen Warder, Schardam, Kwadijk, Middellie, Beets, Hobrede en Oosthuizen aangehouden.

## 2.2 Ontwikkelingen ten opzichte van 2011

Ten opzichte van het plan van 2011 is de planverbeelding voor enkele locaties gecorrigeerd omdat de planologische situatie onjuist was weergegeven, dan wel is deze aangepast naar de feitelijke situatie:

- Middellie 42/42a. (gedeelde stolpwooning)
- Warder 99 (bedrijf aan huis (bah)- niet langer van toepassing),
- Etersheim 3a (vervallen aanduiding loonbedrijf),

Er is een sloopregime voor karakteristieke panden opgenomen. Via een omgevingsvergunning is het verboden bepaalde karakteristieke panden te slopen zonder omgevingsvergunning, om zodoende de beeldbepalende en kenmerkende elementen van de betreffende te panden te beschermen



Daarnaast is de mogelijkheid om via een afwijking een nieuwe hooikaakberg als bijgebouw te creëren en om een nieuwe stolpwooning te bouwen, vervallen. Wanneer hier behoefte aan is, kan dit door middel van een uitgebreide procedure mogelijk worden gemaakt.

Verder hebben in de periode tussen de vaststelling van het bestemmingsplan in 2011 en dit moment enkele ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen hebben voor het merendeel een eigen planologische procedure doorlopen, en worden in dit bestemmingsplan positief bestemd. Het gaat om de volgende locaties:

- Warder 52
- Warder 81
- Gemaal Schardam
- Hobrede 35
- Middellie 46
- Beets 47
- Beets 88b
- Beets 100
- Oosteinde 60
- Beets 19a (bijgebouw)
- Middellie 29a /29 (bijgebouw)
- De Zijvend 45 (bijgebouw).

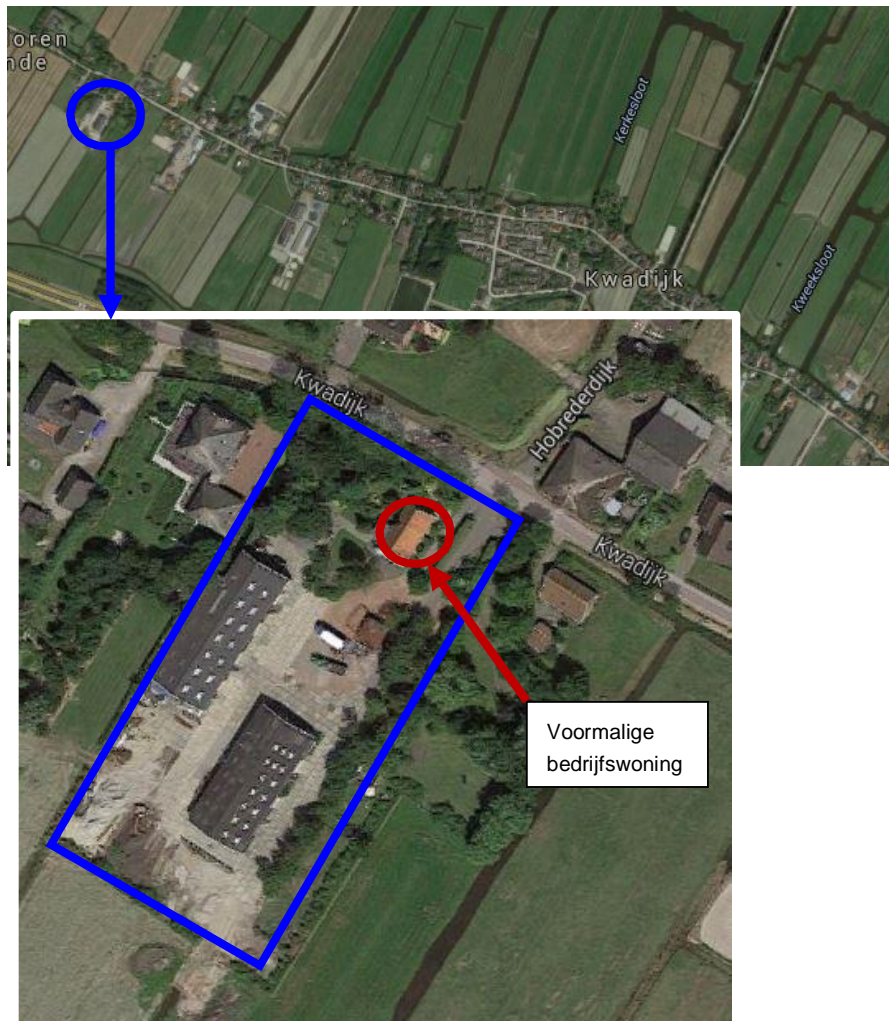
Van sommige van deze locaties was al bij het voorgaande bestemmingsplan sprake van ontwikkeling, maar waren op dat moment nog niet zo ver dat deze in het bestemmingsplan mogelijk konden worden gemaakt. In andere gevallen waren de ontwikkelingen wel al mogelijk gemaakt, maar zijn deze later gewijzigd.

Andere locaties die in dit bestemmingsplan zijn gewijzigd ten opzichte van Bestemmingsplan Dorpskernen 2011, en waar nog geen afzonderlijke procedure voor is gevoerd, zijn:

- Kwadijk 9: voormalige bedrijfswoning krijgt woonbestemming
- Raadhuisstraat 2: woonbestemming wordt een gemengde bestemming
- Gronden achter Beets 120: waterloop gewijzigd
- Beets 89: bouw nieuwe woning (vervanging bestaande woning)
- Kwadijk 140: aanpassing bouwvlak voor de mogelijke tweede woning
- Koogweg 2a: aanpassing bestemming van Water naar Groen c.q. Wonen, in verband met maken uitrit.
- Zeevangsdijkje 16: aanpassing bouwvlak in verband met nieuwbouw bedrijfsschuur.

### 2.2.1 Kwadijk 9

De Kwadijk 9 heeft een bedrijfsbestemming. Hier is een grondverzetbedrijf gevestigd, waarbij één bedrijfswoning is toegestaan en aanwezig is. In figuur 3 is de locatie weergegeven.



Figuur 3 Locatie Kwadijk 9

In verband met overdracht van het bedrijf, is de aanwezige bedrijfswoning in feitelijke zin gewijzigd in een burgerwoning. De voormalige eigenaar heeft de woning namelijk behouden. Om de planologische situatie overeen te laten komen met de feitelijke situatie is een bestemmingswijziging van de bedrijfswoning in een woonbestemming nodig. In dit bestemmingsplan wordt deze wijziging geïmplementeerd. In figuur 3 is de locatie van de voormalige bedrijfswoning aangegeven.

In de nieuwe planologische situatie wordt de voorzijde van het perceel bestemd als 'Wonen' en 'Tuin', waarbij geen uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen. De hoeveelheid bebouwing blijft hierdoor dus gelijk, het betreft enkel een bestemmingswijziging. De wijziging van de bedrijfswoning in een zogeheten burgerwoning betekent wel dat in de overgebleven bedrijfsbestemming opnieuw een bedrijfswoning mogelijk is. De gemeente acht het onwenselijk om hier nieuwe bebouwing voor op te richten. De nieuwe bedrijfswoning zal dus binnen de bestaande bouw mogelijkheden gevonden moeten worden. Ook hier geldt dus dat de hoeveelheid bebouwing gelijk blijft.

Hieronder wordt de bestemmingswijziging getoetst aan het beleidskader en aan de wet- en regelgeving op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

#### Beleidskader

Belangrijkste beleidskaders zijn het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Deze is in regels vertaald in de

Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied. Het provinciaal beleid is met name gericht op het Landelijk Gebied, waarbij het uitgangspunt is om de openheid te bewaren en kritisch te zijn op nieuwe bebouwing. In het Landelijk Gebied is nieuwe bebouwing daarom in principe niet toegestaan. Het BBG is geen direct provinciaal belang, hier heeft de gemeente eigen beleidsvrijheid. De begrenzing van BBG is op de kaart bij de verordening aangegeven. Daarbij is in de regels aangegeven dat onder BBG wordt verstaan: *“de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.”*

Uit deze definitie blijkt dat de planologisch mogelijke bebouwing (de bouwvlakken) als BBG wordt aangemerkt.

Op de kaart bij de verordening is het perceel van Kwadijk 9 als BBG aangewezen, zie figuur 4. Ook wordt er geen nieuwe bebouwing toegestaan. De bestemmingswijziging vindt dus geheel binnen BBG plaats.



Figuur 4 Ligging BBG (roze gebied) ter plaatse van Kwadijk 9

Vanuit het provinciaal beleid gelden geen beperkingen voor de bestemmingswijziging.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is neergelegd in de Structuurvisie Zeevang 2040 'Vitaal perspectief'. Hierin wordt niet in detail ingegaan op bestemmingswijzigingen van bedrijfswoningen naar een reguliere woning. Wel is het principe van de gemeente om nieuwe woningen binnen de kernen te situeren, zodat de kernen vitaal en draagkrachtig blijven. Deze woning ligt aan het lint van Kwadijk, tussen bestaande woonbebouwing. Dit maakt het een geschikte locatie voor een reguliere woning.

#### *Milieu- en omgevingsaspecten*

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet voldoen aan de sectorale wet- en regelgeving. Hieronder wordt de bestemmingswijziging van Kwadijk 9 getoetst aan de regels die gelden voor de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gegeven en het gebruik blijft wonen. Het verschil is enkel dat de status van de woning van bedrijfswoning naar reguliere woning wordt omgezet.

Aangezien er in de feitelijke situatie geen wijzigingen optreden ten opzichte van de huidige situatie, geldt dat voor de aspecten water, bodem, natuur, archeologie, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid, ook geen wijzigingen optreden.

Wel is het aspect bedrijven en milieuzonering van belang. Een reguliere woning dient namelijk te worden beschermd van hinder van omliggende bedrijven. Voor een bedrijfswoning geldt dat deze geen hinder kan ondervinden van het bedrijf waar de woning bij hoort en hier dus geen zonering voor bestaat. Door de wijziging van bedrijfswoning bij het bedrijf op het perceel Kwadijk 9, naar een reguliere woning, gaat een zonering gelden tussen de woning en het bedrijf op het perceel.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG heeft richtlijnen voor aan te houden afstanden vastgesteld in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Hoewel dit richtlijnen zijn, worden de hierin genoemde afstanden als maatgevend beschouwd. Wel kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstanden.

Op Kwadijk 9 zijn conform het planologisch regime bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Deze hebben een richtafstand van 50 meter. In de feitelijke situatie is een grondverzet-bedrijf aanwezig. Deze valt binnen de categorie SBI-2008 code 016 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw' met een oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Deze valt onder categorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter. Maatgevend aspect voor deze afstand is geluid. Daarbij geldt de aantekening dat dit type bedrijven een grote variatie aan milieubelasting vertonen.

De afstand van de woning tot het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming bedraagt 15 meter. De afstand van de loods waar de meest dichtbij zijnde activiteiten plaatsvinden tot aan de woning is 36,5 meter. Dit is minder dan de richtafstand, maar dit is in de huidige situatie ook al het geval, aangezien de afstand tot de woning aan Kwadijk 8, 15 meter bedraagt. Daarbij is de richtafstand in dit geval ruimer dan de werkelijke milieubelasting van het betreffende bedrijf. De milieuvergunning (van 14 januari 1998) die voor het bedrijf geldt, is hierin leidend. Hierin is het bedrijf geduid als: "bestemd voor de uitoefening van een loonbedrijf, een veehouderij, kraanverhuur, grond- en sloopwerken en handel in tuingrond, zand, bielzen en mijnsteen". Gezien de huidige activiteiten is dit bedrijf te vergelijken met een tuincentrum of een bouwcentrum, waarbij de grootste richtafstand 30 meter is. Gezien het bovenstaande wordt geen hinder verwacht van het bestaande bedrijf op de woning, wanneer deze wordt herbestemd tot burgerwoning.

#### 2.2.2 Raadhuisstraat 2

Aan de Raadhuisstraat 2 in Oosthuizen was, voordat het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 in werking trad, een Gemengde bestemming toegekend. Deze bestemming is bij vaststelling van Dorpskernen 2011 gewijzigd in een woonbestemming, aangezien dit het feitelijk gebruik het dichtst naderde. Inmiddels heeft de gemeenteraad echter de Visie op de Raadhuisstraat vastgesteld, waarin het principe wordt onderschreven om zoveel mogelijk vrijheid en flexibiliteit te geven aan de functionele invulling van de Raadhuisstraat. Een gemengde bestemming leent zich hier goed voor. Voor de Raadhuisstraat 2 is het mogelijk deze bestemming direct te implementeren, gezien het planologisch verleden van deze locatie. In dit voorliggende bestemmingsplan is de gemengde bestemming hersteld.

#### 2.2.3 Gronden achter Beets 120

Achter het lint van Beets, achter nummers 120, 121 en 124, is een deel van een sloot gedempt en omgelegd. Om met dit bestemmingsplan tegemoet te komen aan de werkelijke situatie is aan de gronden ter plaatse van de demping de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend. Op de plaats waar de sloot is omgelegd is de bestemming 'Water' opgenomen.

#### Overige

Voor het overige geldt dat er naar aanleiding van de nota van inspraak en vooroverleg een aantal aanvullende aanpassingen ten opzichte van de situatie in 2009 zijn gedaan. Zie hiervoor bijlage 1.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het, voor dit bestemmingsplan relevante, vigerende beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- regionaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: de Structuurvisie) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

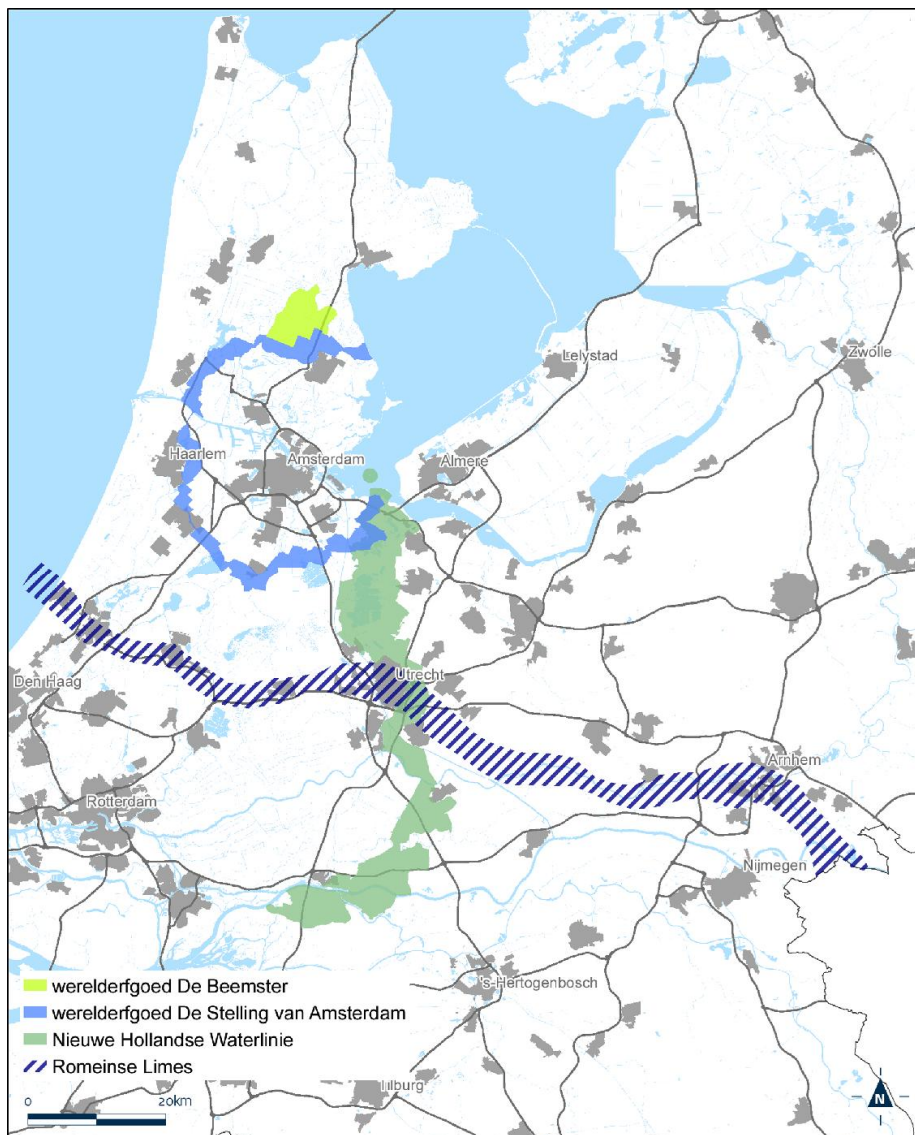
In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal 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 rijk heeft in de Structuurvisie nationale belangen benoemd, die per regio zijn toegelicht. Zeevang ligt binnen de regio 'Noordwest-Nederland'. De nationale belangen die voor deze regio zijn benoemd en voor Zeevang relevant zijn, is het werelderfgoedgebied Stelling van Amsterdam en het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Deze gebieden worden beschermd om hun landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en de unieke weidsheid en openheid (rust, leegte, duisternis). Doel van het rijk is om deze gebieden te beschermen door behoud of versterking.

Het beleid dat in de Structuurvisie is geformuleerd, is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (verder: Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen. Het onderstaande is voor de twee rijksbelangen binnen Zeevang, de Stelling van Amsterdam en het IJsselmeergebied, voorgescreven.

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De begrenzing is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 5 Ligging Stelling van Amsterdam

In het Barro is bepaald dat de begrenzing van de erfgoederen nader wordt uitgewerkt door de provincies. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt nader ingegaan op deze gedetailleerde grenzen. De kernwaarden van de Stelling van Amsterdam die het Barro benoemt, zijn als volgt:

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

## Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

Voor primaire waterkeringen buiten het kustfundament is in het Barro opgenomen dat bij een eerst volgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een primaire waterkering ligt of de functie van primaire waterkering heeft, de bestemming 'waterkering' wordt opgenomen. Voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone geldt bij een herziening dat deze gronden worden opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' indien de primaire waterkering een dijk is en met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' indien de primaire waterkering tot de overige gevallen behoort. In dit bestemmingsplan is hierin voorzien.

Met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, of een beschermingszone, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.

## IJsselmeergebied

De begrenzing van het IJsselmeergebied is in figuur 4 weergegeven.



Figuur 6 Begrenzing IJsselmeergebied

Voor het IJsselmeergebied is bepaald dat geen nieuwe bebouwing of landaanwinning mag worden mogelijk gemaakt. Hierop gelden enkele uitzonderingen, waarvan één op Zeevang van toepassing is, namelijk dat vijf hectare landaanwinning of bebouwing voor natuurontwikkeling of, voor zover aansluitend op bestaande bebouwing, voor andere bestemmingen.

#### *Conclusie rijksbeleid*

De Structuurvisie en het Barro hebben beperkte betekenis voor het bestemmingsplan Dorpskeren van Zeevang. Het beleid dat van toepassing is op het plangebied van dit bestemmingsplan wordt in dit plan gerespecteerd. Dit betekent dat wordt voldaan aan de vereisten die het Barro stelt aan de Stelling van Amsterdam en het IJsselmeergebied.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' (verder: de Structuurvisie) en de bijbehorende verordening vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie, is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand bebouwd gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied. In het landelijk gebied is stedelijke ontwikkeling enkel onder voorwaarden toegestaan.

#### *Provinciale Structuurvisie*

Doel van de provincie is om de economie te stimuleren, te zorgen voor een evenwichtige woon-werkbalans en om de gevolgen van vergrijzing zoveel mogelijk te beperken. Zaken die in de Structuurvisie aan de orde komen zijn de afname van de woningvraag in het noorden van de provincie, behoud van het landelijk gebied en de groene ruimte en de leefbaarheid in de stad en van het platteland. Om dit te bereiken zijn in de Structuurvisie drie hoofdbelangen benoemd: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Deze drie hoofdbelangen zijn uitgewerkt in 12 deelbelangen. In figuur 5 zijn de hoofd- en deelbelangen schematisch weergegeven.





Figuur 7 Provinciale belangen volgens de Structuurvisie

De belangen zijn uitgewerkt in verschillende kaarten, waarop per gebied is aangegeven welke belangen van toepassing zijn. De dorpskernen van Zeevang zijn in de Structuurvisie voor de volgende kenmerken aangewezen:

#### Stelling van Amsterdam

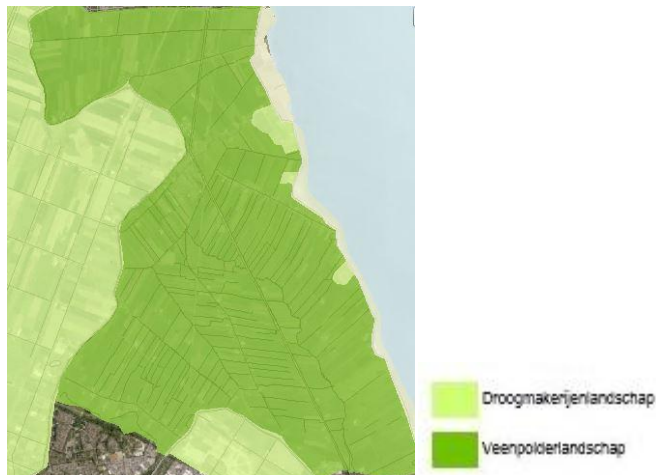
De Stelling van Amsterdam is één van de Nationale Landschappen van de provincie. De provincie geeft aan dat deze landschappen om hun grote natuur- en cultuurwaarden beschermd zijn en vallen daarom onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als voor het veenweidelandschap, waar met het voorliggende bestemmingsplan aan wordt voldaan. Tevens is voor het gebied dat is aangewezen als Stelling van Amsterdam, zie figuur 6, aangegeven dat dit van belang is voor Recreatie om de stad. Uitgangspunt voor het recreatiebeleid in relatie tot verstedelijking is intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden, en extensieve recreatie op verdere afstand. Dit bestemmingsplan respecteert deze uitgangspunten.



Figuur 8 Begrenzing Stelling van Amsterdam in Zeevang

### Veenpolderlandschap en Droogmakerijenlandschap

Het grootste deel van de gemeente is veenpolderlandschap en enkele kleinere delen droogmakerijenlandschap, zie figuur 9. Voor deze gebieden is het beleid 'behoud en herstel van Noord-Hollandse cultuurlandschappen'. Hierover wordt in de Structuurvisie aangegeven dat natuurlijke omstandigheden en menselijk handelen in ieder landschap sporen hebben nagelaten en nieuwe ontwikkelingen op deze sporen dienen aan te sluiten. Dit bestemmingsplan respecteert deze waarden.



Figuur 9 landschapstypen Zeevang

### Laag Holland

Laag Holland is ook één van de Nationale Landschappen binnen de provincie. Hiervoor geldt hetzelfde beleid als onder 'Stelling van Amsterdam' is aangegeven.

### Natuurnetwerk Nederland (EHS)

Kleine delen van het plangebied zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of Natuurnetwerk Nederland. De EHS bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Een deel van de EHS valt samen met Natura 2000 gebied. De Provincie Noord-Holland zorgt dat in deze gebieden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van het natuurgebied. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die in strijd zijn met het Natura 2000. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

### Weidevogelleefgebied

Kleine delen van het plangebied zijn aangewezen als weidevogelleefgebied. Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen)weidelandschap. Het gaat minder goed met de weidevogels doordat het traditionele landschap en de manier waarop dat beheerd wordt verdwijnen. De Provincie vindt zowel de weidevogels als het karakteristieke cultuurlandschap waarin zij verblijven belangrijk. Daarom beschermt zij deze landschappen tegen inbreuken op de openheid.

### Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

De provincie wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Daarom stimuleert de provincie kleinschalige vormen van duurzame energie. Voor dit bestemmingsplan heeft dit geen directe gevolgen.

### Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het beleid uit de Structuurvisie is, voor zover van provinciaal belang, in regels gevat in de verordening. Hier gelden de volgende bepalingen:

- Artikel 14/15 Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk gebied

In de verordening is bepaald dat onder bestaand bebouwd gebied wordt verstaan: 'de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen'. Landelijk gebied is gedefinieerd als 'het gebied,

niet zijnde bestaand bebouwd gebied'. De provincie stelt voornamelijk regels voor het landelijk gebied, en laat de invulling van het stedelijk gebied aan de gemeenten over.

- Artikel 19 EHS en weidevogelleefgebied

Hoewel een deel van het plangebied is aangewezen als EHS (of NNN) en weidevogelleefgebied, gelden deze regelingen enkel voor het landelijk gebied.

- Artikel 20-22 UNESCO

Voor het Unesco-gebied Stelling van Amsterdam, waar een deel van het plangebied binnen ligt, is in de verordening bepaald dat in bestemmingsplannen regels moeten worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Verder is bepaald dat geen grootschalige verstedelijking is toegestaan en dat nieuwe ontwikkelingen de Unesco-waarde niet mag aantasten of doen laten verdwijnen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is beschreven dat de universele waarde van de Stelling van Amsterdam als volgt is:

- het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laat-negentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair landschappelijke geheel,
- de relatief grote openheid,
- de groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Het Unesco-beleid wordt in dit bestemmingsplan gerespecteerd.

- Artikel 32 Windturbines

Het plangebied is aangewezen als 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Hierbij is in de regels van de verordening bepaald dat geen windturbines mogen worden gebouwd of worden opgeschaald. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe of grotere windturbines.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Het voorliggende bestemmingsplan geeft de regels voor de dorpskernen van Zeevang. Deze regels zijn conserverend van aard ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen voor dit gebied. Daarnaast worden enkele wijzigingen mogelijk gemaakt. Deze zijn echter kleinschalig van aard en vallen binnen de reikwijdte van het provinciale beleid. Het bestemmingsplan past daarmee in het provinciaal ruimtelijk beleid.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### *Regiovisie Waterland 2040*

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland. De regio Waterland heeft in 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter. De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen. Tevens wordt hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio Amsterdam. Volgens de visie dient de sociaaleconomische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten. Verder is er een plus nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen. Daarbij horen ook de locaties van Waterlands Wonen, die kwantitatief tot 2020 nog niet zijn ingevuld. Deze dienen na 2020 verder te worden ontwikkeld.

Het voorliggende bestemmingsplan de dorpskernen respecteert de uitgangspunten en ambities die in de regiovisie zijn benoemd.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Zeevang 2040 'Vitaal perspectief'*

De gemeentelijke Structuurvisie Zeevang 2040 'Vitaal perspectief' (verder: structuurvisie) is op 17 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betreft een ruimtelijke visie in de zin van artikel 2.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de gehele gemeente. De structuurvisie heeft betrekking op de functies wonen, werken, recreatie, natuur water en voorzieningen. Hierbij wordt aangegeven dat de hoofdpogaven binnen de gemeente de zorg voor een duurzaam landbouwkundig gebruik (als drager van het landschap), behoud en ontwikkeling van natuurwaarden, een optimale waterhuishouding, verbeteren van recreatieve mogelijkheden (wandelfietsroutes), bescherming van cultuurhistorische patronen en elementen, en de woningbouwopgave zijn.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de bestaande dynamiek in de kernen en linten. Ruimte moet aanwezig blijven voor kleinschalige bedrijvigheid. Startende en doorgroeiende bedrijven vinden hun plek op informele en formele bedrijfslocaties in de kernen en linten. Passen bedrijven qua maat en schaal niet meer binnen de bebouwde structuur dan is verplaatsing naar elders een noodzaak. Ook is - op basis van maatwerk - in beperkte mate woningbouw mogelijk.

Voor behoud en beperkte uitbreiding van het voorzieningenaanbod ligt de nadruk op de hoofdkern Oosthuizen. Voor de overige kernen kunnen in de toekomst de basisvoorzieningen niet worden gegarandeerd. Voorzieningen op locatie kunnen enkel in stand blijven bij voldoende draagvlak waar initiatieven van uit bewoners en ondernemers een bijdragen moeten leveren. Verder kan gebruik gemaakt wordt van mobiele diensten en internet. De dorpen zullen hoe dan ook in belangrijke mate aangewezen zijn op Oosthuizen dat de primaire verzorgingskern blijft.

Voor de kwantitatieve woningbouwopgave kiest de gemeente vooral voor het bouwen voor de lokale vraag. Deze lokale vraag is, gezien de bevolkingsontwikkeling, huishoudensverdunding, beperkt. Gezien het huidige aanbod van woningbouwplannen wordt aan de vraag vanuit de regio ook redelijk ruimte gegeven. Die ruimte zal in de toekomst worden beperkt tot overwegend de lokale vraag, omdat de gemeente geen bijzondere regionale functie wil en kan vervullen.

Dit bestemmingsplan maakt geen uitbreidingen mogelijk, met uitzondering van enkele kleine wijzigingen op perceelsniveau. Hierdoor worden de uitgangspunten van de structuurvisie gerespecteerd.

#### *Woonvisie Zeevang: 2020 in zicht*

In 2009 is door de gemeente de 'Woonvisie Zeevang: 2020 in zicht' opgesteld. In de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente de komende jaren zal vergrijzen en in dat kader het nodig is om de huidige woningvoorraad onder de loep te nemen. De gemeente heeft gekozen om actief woningbouwbeleid te voeren, met twee doelstellingen: een ruim programma kan beter aan de woningvraag tegemoet komen en in de sociale woningbouw zal vooral aandacht voor starters en senioren zijn.

In de visie wordt nagegaan hoeveel en welk type woningen nodig zijn om aan de vraag te voldoen tot het jaar 2020. In de visie zijn enkele woningbouwlocaties en de partijen met wie zal worden samengewerkt, benoemd. Deze locaties worden in dit bestemmingsplan echter buiten beschouwing gelaten, omdat dit een conserverend bestemmingsplan betreft. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

#### *Woonplan*

In 2013 is het woonplan Zeevang door de gemeente opgesteld. Dit is een herijking van de Woonvisie uit 2009. Hierin is aangegeven dat de bandbreedte voor groei tot 2020 circa 20 woningen per jaar bedraagt en tot 2030 circa 15, waarvan in totaal circa 120 woningen in Oosthuizen zullen worden gebouwd en 20 woningen in de kernen. Verder zijn de keuzes gemaakt dat vraaggericht wordt gebouwd, dat er ruimte moet zijn voor maatwerk in de kleine dorpen, de doorstroming in de bestaande voorraad wordt gestimuleerd, voor 2020 nagaan of collectief opdrachtgeverschap kansrijk is en dat wordt toegewerkt naar een verzorgde woonvorm in Oosthuizen voor 2020. Tot slot wordt de samenwerking met andere partijen en de monitoring en evaluatie als belangrijke acties benoemd.

### **3.6 Conclusie beleidskader**

Het bestemmingsplan Dorpskernen Zeevang voldoet aan de beleidskaders op de verschillende bestuurlijke niveaus.

## 4 Functionele en thematische analyse

### 4.1 Wonen

In de dorpen is het bestemmen van de bestaande woonbebouwing een vast gegeven. Het plangebied sluit aan bij de contour van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) die door de provincie in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgelegd.

In augustus 2015 woonden in de toenmalige gemeente Zeevang ca. 6.300 mensen in ca. 2.580 woningen. Hieronder is het aantal inwoners en woningen per kern beschreven.

| Woonkern   | Inwoners | Woningen |
|------------|----------|----------|
| Beets      | 522      | 225      |
| Hobrede    | 157      | 68       |
| Kwadijk    | 786      | 304      |
| Middelie   | 691      | 288      |
| Oosthuizen | 3229     | 1346     |
| Schardam   | 98       | 59       |
| Warder     | 828      | 291      |

Woningbouw in de gemeente vindt voornamelijk plaats binnen het bebouwd gebied, bijvoorbeeld na verplaatsing van een bedrijf uit het lint (inbreiding). Deze vorm van woningbouw valt onder het provinciale ICT beleid (intensiveren, combineren, transformeren) en is niet in dit bestemmingplan geregeld. Elke ontwikkeling wordt per geval bekeken en zal een eigen procedure moeten doorlopen.

Waterrijk is de enige grote woningbouwlocatie in de gemeente. Hier worden circa 200 woningen gerealiseerd, waar een apart bestemmingsplan voor geldt. In het plangebied zijn enkele ligplaatsen voor woonschepen aanwezig. Nieuwe ligplaatsen worden niet aanvaardbaar geacht.

### 4.2 Bedrijvigheid

In totaal zijn er in heel de voormalig gemeente Zeevang, dus met inbegrip van de kernen, 680 bedrijven. Daaronder zijn ongeveer 65 landbouwbedrijven begrepen. De bouwnijverheid is met een percentage van om en nabij de 25% de grootste werkverschaffer in de voormalig gemeente Zeevang. Van oudsher is een grote mix aan bedrijfsfuncties aanwezig in de linten. Deze gemengde opbouw draagt bij aan het levendige karakter en is ook voor de toekomst gewenst. De gemeente biedt daarom veel ruimte voor verschillende bedrijfstypen aan huis (beroep- en bedrijf aan huis).

Ook zijn in de linten veel zelfstandige bedrijven gevestigd, dicht bij de agrarische werkgelegenheid. Bij schaalvergroting of intensivering van deze bedrijven neemt de hinder op de aanliggende woningen en de verkeersdruk op de wegen toe. Wanneer dit leidt tot hinderlijke situaties is bedrijfsverplaatsing te overwegen. Binnen de gemeente zijn diverse opties voor verplaatsing zoals op vrijkomende agrarische bouwvlakken. Ook is het bedrijventerrein in Oosthuizen een geschikte locatie. Dit terrein is gericht op de dienstverlening en aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid (ca. 3 hectare).

Bestaande bedrijvigheid mag niet uitbreiden of slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid krijgen van 10% tot 15%. Nieuwe vestiging is alleen toegestaan binnen vrijgekomen agrarische bebouwing of als nevenfunctie van de agrarische hoofdfunctie (verbrede landbouw).

De gemeente ziet verbrede landbouw als één van de instrumenten om het huidige agrarische cultuurlandschap te behouden. De agrarische stand neemt echter af. Steeds meer agrariërs zoeken naar andere inkomstenbronnen naast de puur agrarische. Deze andere activiteiten zijn ondergeschikt aan de agrarische functie. Zij worden nevenfuncties of verbrede landbouw genoemd. Bij verbrede landbouw wordt eveneens aan een zorgboerderij gedacht. Toerisme en recreatie mag onderdeel worden van de agrarische sector.

Voor verbrede landbouw heeft de provincie Noord-Holland regels gesteld middels de notitie 'Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing'. Deze beleidsregel is uitgewerkt in regionaal en lokaal beleid. Zo is de Leidraad voor bestemmingsplannen Verbrede Landbouw (september 2009) opgesteld. De leidraad richt zich op de regio's Waterland en Amstel, Gooi & Vechtstreek. De voormalige gemeente Zeevang heeft deze Leidraad gehanteerd als basis voor de regeling voor verbrede landbouw in dit bestemmingsplan. De regeling is als afwijkingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende extra activiteiten ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan:

- aan landbouw en landschap gerelateerde bijeenkomsten (vergaderingen, workshops/trainingen);
- kookworkshops (toe te voegen aan onderdeel 'kleinschalige horeca');
- rustpunt voor wandelaars/fietsers;
- creatieve workshops.

De ondergeschiktheid wordt door middel van oppervlaktebeperking geregeld. Voor de maatvoering is aangesloten op de bestaande initiatieven, een inschatting van wat in Zeevang proportioneel is en vergelijkbare regelingen in vergelijkbare buitengebieden.

#### 4.3 Voorzieningen

Er zijn zes basisscholen in de voormalig gemeente Zeevang: in Oosthuizen, Beets, Middellie, Kwadijk en in Warder. Voor het voortgezet onderwijs zijn de kinderen aangewezen op Edam, Purmerend en Hoorn. In de meeste kernen is een kerk aanwezig. Aan gemeenschappen zijn er: de Protestantse gemeenschap en de Parochie St. Franciscus van Assisi in Oosthuizen, een doopsgezinde gemeenschap en een Wijkraad voor Katholiek Kwadijk beide gevestigd in Kwadijk.

Er zijn verschillende sportverenigingen verspreid over de gemeente, en aan voorzieningen zijn er een sporthal, sportvelden, schaatsbanen in Oosthuizen en een (buiten)zwembad in Warder en gymnastieklokalen in Middellie en Kwadijk.

#### 4.4 Recreatie en toerisme

Natuur- en landschapsbeleving voor toeristen en recreanten is een speerpunt van provinciaal beleid. Verbreding van de landbouw met recreatieve en toeristische functies kan de maatschappelijke betekenis van het platteland versterken. Bij uitbreiding staat kwaliteitsverbetering voorop. Per deelaspect dienen de knelpunten, potenties en beleidsopties te worden aangegeven, waarbij tevens moet worden aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan hierin sturend zal/kan optreden. Voorzieningen ten behoeve van recreatie met paard of pony, moeten worden gekoppeld aan een bouwperceel. Met deze voorzieningen moet rekening worden gehouden op de verbeelding en/of in de regels. Nieuwe, meer intensieve, recreatie wordt met dit bestemmingplan niet mogelijk gemaakt.

Ook vergunningplichtige kampeerterreinen, kampeerboerderijen en pensions verlangen een passende regeling. Belangrijk punt van aandacht daarbij is een goede landschappelijke inpassing. Bij kampeerterreinen wordt aanbevolen het aantal vaste standplaatsen in het bestemmingsplan op te nemen en aan een maximum te binden. Het permanent bewonen van zomerhuisjes/stacaravans zal via het opnemen van beperkingen in het bouwvolume en de gebruiksregels zoveel mogelijk moeten worden tegengegaan. Dankzij het typisch Hollandse karakter van het waterrijke veenweidelandschap en de zichtbare historie heeft het gebied ook een hoge recreatieve waarde. In de eerste plaats voor de eigen bewoners, voor wie een fraaie omgeving

een aantrekkelijk bestanddeel van het leefmilieu vormt. Ook voor bezoekers van buiten biedt het gebied de gewenste recreatiemogelijkheden. Recreatie vindt plaats als medegebruik van het door de landbouw bewerkte en beheerde landschap. De belangrijkste recreatiemogelijkheden zijn fietsen, wandelen, skeeleren, schaatsen, kanovaren en sportvissen.

## 4.5 Mobiliteit

Volgens de Nota Mobiliteit (2006) van het rijk blijft verkeer en vervoer sterk groeien en dient dit vanwege het maatschappelijke en economische belang te worden gefaciliteerd. Het kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van kernen en het platteland. Tegelijkertijd zou de veiligheid omhoog kunnen. Door de Stadsregio Amsterdam SRA, is een regiovisie op mobiliteitsvraagstukken opgesteld: Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Dit plan is richtinggevend voor de uitvoering van het openbaar vervoer, voor de aanleg en verbetering van infrastructuur en voor verhoging van de verkeersveiligheid. Het uitvoeringsprogramma geeft aan welke concrete projecten er de komende periode op het programma staan. Uit dit uitvoeringsprogramma blijkt dat voor de gemeente vooral de nadruk ligt op goede fietsverbindingen. Het gaat in het bijzonder om een verbinding vanaf Purmerend via Oosthuizen in noordelijke richting. Een andere fietsverbinding vanaf Edam naar Oosthuizen voert verder naar de Gemeente Beemster.

### *Beschrijving van de mobiliteit en de ontwikkelingen daarbij*

De provinciale weg N247 is de belangrijkste verkeersader. De weg verbindt de plaatsen Edam, Oosthuizen en Hoorn met elkaar. Een ander infrastructureel werk is de spoorlijn die het gebied doorkruist, maar hier geen halteplaats meer heeft. Door de Polder Beetskoog gaat de rijksweg A7. Een stelsel van kleinere wegen verbindt de kernen onderling. De weg onder aan de Zuiderzeedijk is geen doorgaande verkeersverbinding. Deze weg is voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer en recreatief langzaam verkeer.

## 4.6 Milieuaspecten

### 4.6.1 *Geluid*

Om woningen en andere geluidgevoelige objecten (zoals scholen) tegen een te hoge geluidsbelasting te beschermen, zijn in de Wet geluidhinder normen opgenomen. Geluidbelasting, veroorzaakt door rail- en wegverkeer en industrie, moet aan deze normen voldoen. De Wet geluidhinder gaat uit van een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar. Een geluidbelasting boven de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Burgemeester en wethouders kunnen zo nodig een hogere geluidbelasting toestaan dan de voorkeursgrenswaarde (het vaststellen van een hogere waarde).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen die strijdig zijn met het bestemmingsplan moet de initiatiefnemer met een akoestisch onderzoek aantonen dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Indien nodig moet een hogere waardeprocedure worden gevolgd.

### 4.6.2 *Luchtkwaliteit*

Voor luchtkwaliteit geldt een nationaal programma, waardoor pas bij zeer grote ontwikkelingen projectmatig onderzoek nodig is.

Voor stikstofdepositie is op 1 juli 2015 de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. Dit is een landelijke aanpak, die bestaat uit brongerichte maatregelen en gebiedsspecifieke effectgerichte herstelmaatregelen. Als gevolg van de verbetering van de draagkracht van de natuur door de daling van de stikstofdepositie en de in dit programma opgenomen herstelmaatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen, worden toegelaten die stikstofdepositie veroorzaken. Hiertoe voorziet het programma in zogenoemde 'depositie- en ontwikkelingsruimte'.



Het doel van de PAS is om de stikstofdepositie in de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden te reduceren, maar tegelijkertijd ruimte te kunnen bieden aan ontwikkelingen. Van de ruim 160 Natura 2000-gebieden zijn er 117 waar een of meerdere stikstofgevoelige habitattypen aanwezig zijn. De twee Natura 2000-gebieden die binnen de voormalig gemeente Zeevang liggen (zie figuur 4.3) zijn niet stikstofgevoelig en zijn daarom niet in het programma opgenomen.

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor toetsing aan de luchtkwaliteitswetgeving noodzakelijk is.

#### 4.6.3 Externe veiligheid

##### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het bestemmingsplan is nagegaan of transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over wegen, spoorwegen en buisleidingen. De PR $10^{-6}$  risicocontour van het spoortraject Purmerend-Hoorn ligt op de as van het spoor (0 m)<sup>3</sup>. Ook is langs dit traject geen sprake van overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Voor het deel van de Rijksweg A7 tussen Purmerend en Hoorn is de PR  $10^{-6}$  contour 0 m van de as van de weg en is het GR ca. 0,01 maal de oriënterende waarde. De provinciale weg N247 is niet vermeld in het overzicht van de risicoatlas, omdat hier geen sprake is van een kans op een externe veiligheidsrisico.

Buiten het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig, die loopt van de voormalige NAM-locatie aan de Seevancksweg in westelijke richting naar de gemeente Beemster. Het traject van deze aardgastransportleiding loopt ruim ten noorden langs de kern Hobrede en langs dit traject zijn geen kwetsbare bestemmingen aanwezig.

Gelet op bovenstaande, kan worden gesteld dat in het plangebied geen sprake is van overschrijding van risicogrenswaarden en dat de externe veiligheidsrisico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen minimaal zijn.

##### *BEVI-inrichtingen*

Op de risicokaart van Noord-Holland is één bedrijf met risicovolle activiteiten weergegeven dat ligt in het bestemmingsplangebied. Het betreft een tankstation met LPG, gelegen aan de Provinciale weg N247, net ten noorden van de bebouwde kom van Oosthuizen. Dit tankstation ligt in het plangebied en de PR  $10^{-6}$  risicocontour (straal 80m) ligt binnen en voor een deel buiten het plangebied. Binnen de PR  $10^{-6}$  contour, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn in dit bestemmingsplan geen kwetsbare bestemmingen zoals wonen mogelijk.

In een straal van 300 m van het LPG-tankstation (maximale invloedsgebied) is een woongebied aan het Oosteinde, één woning aan het Beetsdijkje en nog één aan de Hoornse – Jaagweg aanwezig. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en staat geen nieuwe woonfuncties toe in het invloedsgebied. De personendichtheid in het invloedsgebied is dusdanig laag dat met zekerheid kan worden gesteld dat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden, ook niet in de toekomst.

## 4.7 Water

### 4.7.1 Beleidskader

#### *De Keur HHNK 2009*

In de Keur staan de regels die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning. De regels in de Keur zijn onderverdeeld in:

- gebodsbepalingen, waarin staat wie welk onderhoud aan waterstaatswerken, zoals sloten of dijken, moet uitvoeren. Bijvoorbeeld sloten schoonhouden of walkanten onderhouden;

- verbodsbepalingen, die moeten voorkomen dat iedereen wijzigingen aanbrengt in de waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het verboden om zonder toestemming een steiger aan te leggen;
- gedoogplichten, die beschrijven dat eigenaren van land met of in de buurt van een waterstaatswerk onze medewerkers en machines moeten toelaten voor onderhoudswerkzaamheden. Soms zijn landeigenaren ook verplicht om tijdelijk water op hun land te bergen.

#### *De Kaderrichtlijn water*

De Kaderrichtlijn water (hierna: Krw) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Krw is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn Water vindt zijn doorwerking in het waterbeleid van de gemeente en het waterschap.

#### *Waterbeheersplan HHNK 2010-2015*

Om wateroverlast en droogte te kunnen beperken en schoon water te kunnen garanderen heeft het hoogheemraadschap in het Waterbeheersplan de volgende vier kerndoelen bepaald waarbij rekening is gehouden met toekomstbewust omgaan met klimaatveranderingen en de Europese Kaderrichtlijn Water (verder: KRW):

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Om de doelen te monitoren zijn de gewenste effecten vertaald in te behalen resultaten. Deze resultaten worden drie keer per jaar gerapporteerd.

Het eerste kerndoel, het beheer van het watersysteem, wordt uitgewerkt voor vijf onderdelen: peilbeheer, onderhoud watersysteem, watersysteembeheer en ruimtelijke ordening, beheer van regionale waterkeringen en grondwaterbeheer.

Ten aanzien van het tweede kerndoel geldt dat het beheersbaar houden van lozing zal moeten bijdragen aan de (ecologische) waterdoelstellingen uit de KRW. Hierbij onderscheidt het hoogheemraadschap directe lozingen, indirecte lozingen en overige verontreinigingsbronnen.

Het derde kerndoel ziet op het beheer van de (primaire) waterkeringen. Bij de instandhouding van de primaire waterkeringen wordt rekening gehouden met veiligheidsnormen en maatschappelijke belangen. Het dagelijks beheer heeft als doel het in stand houden van het profiel dat in de legger is vastgesteld. Het hoogheemraadschap zorgt ervoor dat bij waterkeringen de aanwezige potenties van landschap, natuur, cultuurhistorie en recreatie behouden blijven en worden ontwikkeld. Randvoorwaarde daarbij is wel dat de veiligheid van de waterkering niet in het geding komt.

Voor calamiteitenbestrijding, het vierde doel, kent het hoogheemraadschap een crisisbeheersingsorganisatie die beschikt over actuele crisisbestrijdingsplannen voor waterveiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

#### *Beleidsnota Waterkeringen HHNK 2012-2017*

De Beleidsnota Waterkeringen van het HHNK dient als basis voor het op orde hebben van de waterkeringen waardoor de veiligheid in het gebied kan worden gewaarborgd. Waterkeringen moeten in een goede constructieve staat verkeren en aan de veiligheidsnormen voldoen. Het

betreft een voortdurende opgave, door veranderende omstandigheden, waaronder klimaatverandering en nieuwe technische inzichten. Ook dient daarbij ruimte te zijn voor maatschappelijke belangen. In dat licht wordt het principe van vrijwaring van dijken vervangen door het uitgangspunt dat dijken voor multifunctionele doeleinden gebruikt kunnen worden. Waterkeringen worden op orde gehouden via een voortdurende cyclus van normen, toetsen, planontwikkeling en verbeteringswerken. Daarbij heeft het hoogheemraadschap een aantal beheer- en onderhoudstaken en voert zij periodiek inspecties uit ter signalering van ongewenste situaties of schade aan waterkeringen.

Het HHNK scheidt in de beleidsnota de mogelijkheid voor medegebruik van waterkeringen. De bijzondere ligging en andere gunstige eigenschappen maken de keringen aantrekkelijk voor medegebruik. Voor de verschillende zones wordt gebruik gemaakt van twee principes voor het toestaan van medegebruik: het principe 'nee, tenzij' en het 'ja, mits' principe. De ligging en het specifieke doel van de zone is daarin bepalend.

#### *Watervergunning*

Voor werkzaamheden nabij het water is in de regel ook een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig.

#### *4.7.2 Waterkwantiteit*

Met de verwachte klimaatsverandering zal het waterpeil van de zee stijgen. Maar ook het waterpeil in het Markermeer zal als gevolg van veranderingen in de intensiteit van de neerslag en de hiermee verband houdende grotere piekafvoer van de rivieren en beken stijgen. De verhouding tussen het waterpeil en de hoogteligging van de bodem komt hierdoor nog schever te liggen. Om de veiligheid en de bruikbaarheid van de binnendijkse gronden niet in gevaar te brengen moeten er in de toekomst maatregelen worden genomen. Ten aanzien van de veiligheid wordt er in de planning al rekening gehouden met het aanpassen van de IJsselmeerdijken. Binnen een vrijwaringszone van 100 m van een primaire waterkering, mag binnendijs geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd.

Hierna worden drie stappen van het beleid voor de kwantitatieve waterhuishouding voor de gemeente Edam-Volendam besproken.

#### *Vasthouden*

Het is wenselijk om (neerslag) water zo lang mogelijk vast te houden. Het verhogen van het grondwaterpeil is een middel. Het vergroten van de hoeveelheid oppervlakte water is een ander middel.

Vasthouden kan tevens plaatsvinden door 'infiltratie' in plaats van 'verhogen grondwaterstand'. Hier is echter wel voldoende drooglegging voor noodzakelijk welke in het veenweidegebied vaak ontbreekt.

Het vermogen om het water vast te houden is in de gemeente Edam-Volendam ondanks het relatief grote oppervlak aan water gering. Dit komt enerzijds door de geringe drooglegging in het veenweidegebied. Anderzijds worden grote delen van de Zeevang door onderbemalingen op een lager peil gezet, waardoor meer grondberging tijdens maatgevende situaties kan worden geleverd.

Vastgesteld kan worden dat in de polders binnen Zeevang, bezien vanuit de autonome waterhuishouding, zich geen problemen voordoen.

De factor wind is echter van invloed op de peilbeheersing in veenweidegebied. Daarom worden er in de Zeevang maatregelen genomen om de opwaaiing en afwaaiing te beperken.

#### *Waterbergen*

Indien vasthouden van water niet tot afdoende oplossingen leidt zullen er gebieden moeten worden aangewezen en ingericht voor het bergen van water. Het bergen van water zal hoofdzakelijk aan de orde zijn om pieken in de wateraanvoer op te vangen.

Door de bouw van het boezemgemaal bij Schardam kan het boezemstelsel blijven functioneren ook bij het veranderende peilbeheer op het IJsselmeer/Markermeer. Met het boezemgemaal wordt ingezet op compartimentering van de boezem en voldoende gemaalcapaciteit.

### Afvoeren

De derde stap is het afvoeren van water. Deze stap wordt als laatste ingezet omdat hierdoor het waterprobleem afgewenteld wordt op een ander deelsysteem. In het huidige toegepaste waterhuishoudingsysteem in de Polder de Zeevang wordt het wateroverschot in de winter grotendeels geloosd op het Markermeer en wordt het watertekort in de zomer weer aangevuld indirect uit het Markermeer. Om het water uit de polder te krijgen wordt de polder door twee gemalen bemalen.

Specifieke hoogwatervoorzieningen rond de lintbebouwing en langs de spoorlijn en wegen werden, voor zover nodig, in het kader van de herinrichting aangelegd. In het geval van onderbemalingen achter de bebouwing kan dit leiden tot een waterhuishoudkundige slechte situatie met semi hoogwatervoorzieningen die bestaan uit een aaneenschakeling van afgedamde kopsloten verbonden door duikers. Het doorspoelen van deze kopsloten vindt plaats door de onderbemalingen. In de polder de Kleine Koog is in een kleine hoek bij de vaart een hoger peil ten behoeve van de aanwezige bebouwing ingesteld.

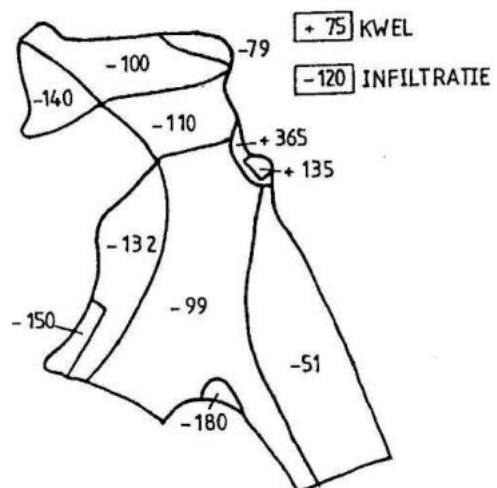
Voor water geldt het principe dat wordt meebewogen met het water. De drietrapsstrategie die hierop toeziet, kenmerkt zich als: vasthouden- bergen – afvoeren. De ruimte wordt zo ingericht en gebruikt dat het water wordt vastgehouden. Maatregelen om het water te bergen kunnen volgen als vasthouden onvoldoende blijkt. Wanneer dat geen soelaas biedt, wordt water af- of aangevoerd. De te volgen strategie voor de waterkwaliteit bestaat eveneens uit drie onderdelen: voorkomen- scheiden – zuiveren. De ruimte dient zo te worden ingericht dat geen vervuiling optreedt. Als dat niet voldoende is, dienen schone en vuile waterstromen te worden gescheiden. Ten slotte zou tot zuivering van verontreinigen kunnen worden overgegaan. Waar mogelijk wordt ruimte voor water gevonden door waterbeheer te combineren met andere functies zoals: verbreding van de agrarische sector, natuurontwikkeling, zoetwaterbuffering, recreatie en wonen maar ook versterking van historische identiteit van het landschap. Er zijn op dit moment en in dit bestemmingsplan geen concrete situaties waarin waterbeheer wordt gecombineerd met dergelijke andere functies. Het bestemmingsplan is hiermee echter wel waterbestendig voor de toekomst.

#### 4.7.3 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in de polder Zeevang is onderzocht in het kader van de landinrichting. De resultaten van het gedane onderzoek naar de milieukwaliteit in de polder Zeevang zijn verwerkt in het rapport "Hydro-ecologisch onderzoek polder De Zeevang".

Over de kwaliteit van het oppervlaktewater in Zeevang kan het volgende worden geconcludeerd: De waterkwaliteit voldoet zowel wat betreft het zoutgehalte als het trofieniveau (voedingstofniveau) nog niet aan de ecologische normdoelstelling uit het Provinciaal Waterhuishoudingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient verbetering van de waterkwaliteit te worden bereikt, door bijvoorbeeld:

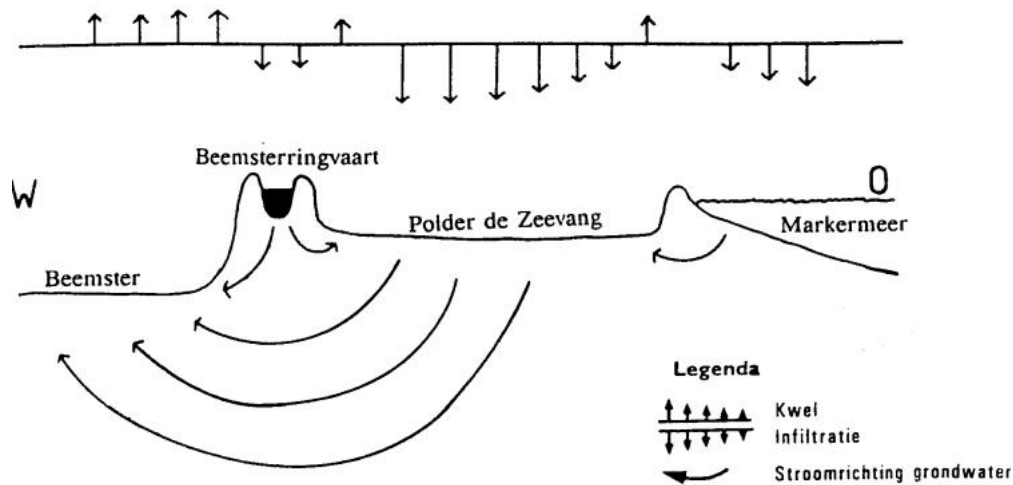
- Het bufferen van neerslagwater brengt het bereiken van de ecologische normdoelstellingen dichterbij en heeft positieve effecten op de streefsoorten in het gebied.
- De beste kansen om neerslagwater vast te houden doen zich voor in de laag gelegen delen van de Zeevang.



### Afwatering

Door de aanwezigheid van de diepe droogmakerijen de Purmer en de Beemster treedt in verreweg het grootste deel van de Zeevang infiltratie van grond- en oppervlaktewater op. Volgens het Provinciaal Grondwaterplan vindt in dit gebied een infiltratie van 0-0,25 mm/d plaats (zie figuur 8). Zoete kwel treedt vooral op in de oostelijke gelegen strook en in sterke mate in de laag gelegen Polder de Etersheimerbraak, Heintjesbraak en Zandbraak. Daarnaast treedt er ook lokale kwel op in een smalle strook langs de boezemwateren, o.a. Beemster- en Purmerringvaart (figuur 9).

Figuur 10 Infiltratie en kwel



Figuur 11 Hydrologisch stromingsprofiel grondwater door de Zeevang en omgeving

Het gebied kent van oorsprong een hoge grondwaterstand. Voor verschillende polders in de Zeevang gelden verschillende peilbesluiten en zijn er individuele onderbemalingen.

#### Riolering

Er wordt binnen het plangebied gestreefd naar een gescheiden stelsel bij schoon verhard afstromend regenwater. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard waardoor dit aspect niet van toepassing is.

#### 4.7.4 Watertoets

De watertoets waarborgt de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Met dit procesinstrument worden ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten aan het geldende ruimtelijke beleid getoetst. De grootste winst ligt bij vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening. De belangrijkste uitgangspunten van de watertoets zijn dat de gevolgen van ruimtelijke besluiten geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

Daarnaast is van belang dat bij de inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Als na een integrale afweging toch een besluit wordt genomen met negatieve gevolgen voor de waterhuishouding, moet aangegeven worden welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem op orde te houden.

In de keur (2009) is de verplichting opgenomen om voor verhardingstoenames groter dan 800 m<sup>2</sup> compenserende maatregelen in het watersysteem op te nemen. In het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg heeft het overleg met de waterbeheerder plaatsgevonden (zie hoofdstuk 6: Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier).

Ook bij bouwaanvragen trekken de gemeente en het HHNK samen op.

#### 4.7.5 Waterkeringen

Binnen het plangebied liggen verschillende waterkeringen. Op de verbeelding zijn de verschillende waterkeringen binnen het plangebied opgenomen. Binnen het plangebied worden dijkversterkingswerkzaamheden aan de Markermeerdijk en diverse regionale waterkeringen verwacht. Deze zijn niet opgenomen in onderliggend (conserverend) bestemmingsplan. Dijkversterkingen worden via een separate procedure geregeld.

#### 4.7.6 Klimaatbestendigheid

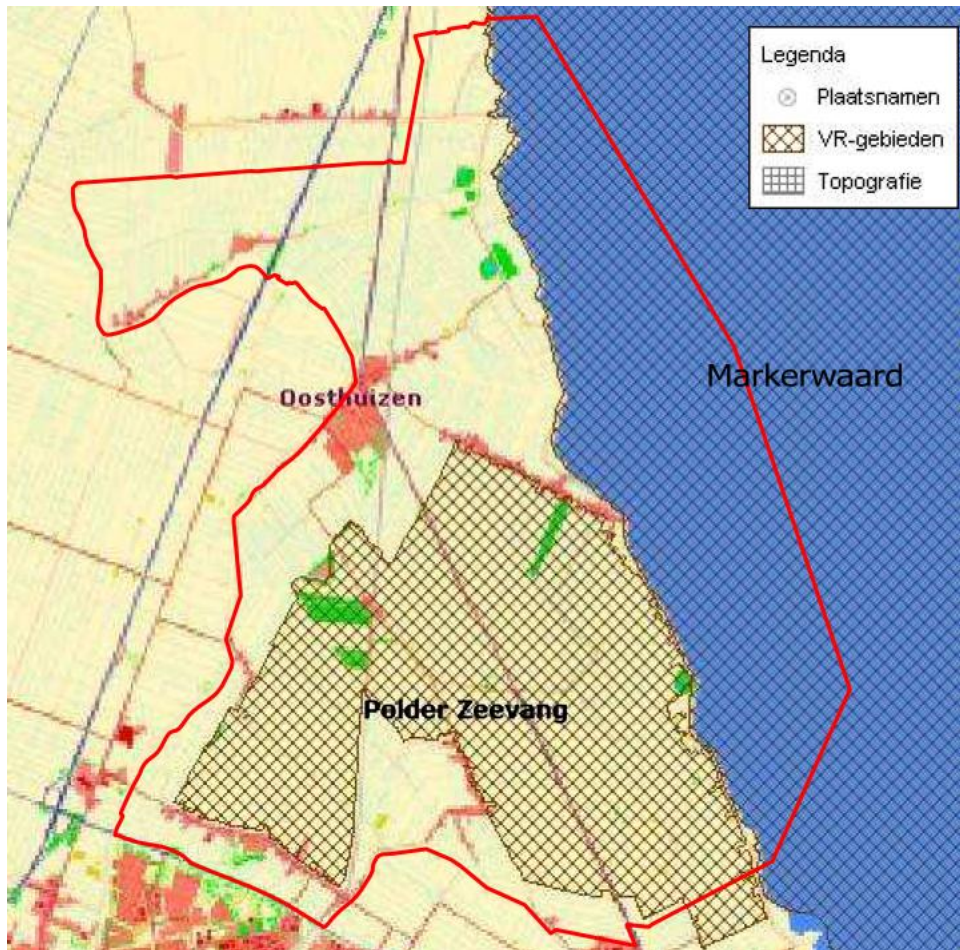
De gemeente heeft als doelstelling het plangebied klimaatbestendig in te richten zodat extreme clusterbuien, droogte, hittestress zo min mogelijk schade en overlast veroorzaken. Onderliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn geen concrete ingrepen gedaan ter

bevordering van dit doel. Wel is er voldoende waterberging mogelijk binnen dit bestemmingsplan.

## 4.8 Natuur

### 4.8.1 Natura 2000 gebieden

Binnen Zeevang ligt een onderdeel van de Vogelrichtlijngebieden (Natura-2000) die zijn aangewezen als speciale beschermingszone (sbz). Het Zeevangse gedeelte bestaat uit het Markermeer en de Polder Zeevang (zie onderstaande afbeelding). Binnen Zeevang grenst het vogelrichtlijngebied aan de kernen Warder, Hobrede en Kwadijk. De kern Middellie ligt gedeeltelijk binnen het richtlijngebied.



Figuur 12 Vogelrichtlijngebieden

De Polder Zeevang is aangewezen als sbz vanwege de natte graslanden en zoete wateren die als geheel het leefgebied vormen van een aantal beschermde vogelsoorten. Het is een watergebied dat het leefgebied vormt van onder meer de Smient. Bovendien dient de polder als overwinteringgebied en/of rustplaats in de trekzone van andere trekvogelsoorten (o.a. Kleine Zwaan, Brandgans, Goudplevier en Slechtvalk, maar ook Kolgans, Grauwe Gans, Kievit, Wulp en Grutto).

#### *Betekenis voor het Bestemmingsplan*

Indien zich nieuwe projecten aandienen, geldt binnen de Natura-2000 gebieden het volgende: in de bedoelde zones mogen geen storende factoren optreden die een significant effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;

- een plan of project moet op effecten worden getoetst en mag alleen worden uitgevoerd als zekerheid wordt verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast;

- als een plan of project significante negatieve gevolgen heeft en geen alternatieve oplossingen voor handen zijn, mag dat plan/project slechts worden gerealiseerd
- als sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale en economische aard;
- maar dan dienen wel compenserende maatregelen te worden genomen teneinde het Europese ecologische netwerk in stand te houden;
- de jacht in deze gebieden is verboden.

#### 4.8.2 Beschrijving van natuurwaarden en gevolgen

Het gebied "Zeevang" is te karakteriseren als een vlak, open en waterrijk veenweidelandschap. In het gebied komen vrij veel kruidenrijke, vochtige graslanden voor. Vooral langs de voormalige veenstromen Wijzend en de IJe zijn veel percelen kruidenrijk.

Langs de Wijzend, de IJe, de braken en de Beemsterringvaart komen grotere rietlanden voor, terwijl diverse kleinere rietlanden langs de andere grotere watergangen worden aangetroffen. In de rietlanden komen botanisch interessante verlandingsvegetaties voor.

De bijzondere waarden van het waterrijke veenweidegebied in Zeevang waren aanleiding het gebied als "kerngebied" in de ecologische hoofdstructuur van Nederland aan te wijzen (zie figuur 11). Deze structuur is ook voor de dorpskernen van belang. Voor veenweidegebieden wordt gestreefd naar het behoud van de specifieke weidevogelkarakter en naar behoud en ontwikkeling van natuurlijke oever- en waterlevensgemeenschappen.



Figuur 13 Ecologische hoofdstructuur

Het gebied kent een grote rijkdom aan weidevogels en het is tevens een belangrijk foerageer- en pleistergebied voor overwinterende en doortrekkende vogels. Delen van het gebied kunnen

gerekend worden tot zeer belangrijke weidevogelgebieden waar hoge dichtheden van kievit, scholekster, grutto, tureluur en slobbeend voorkomen. Als foerageer en pleistergebieden zijn de open, weinig doorsneden gebiedsdelen van belang voor o.a. goudplevier, lepelaar, aalscholver, smient en diverse soorten ganzen. Weidevogels vestigen zich het liefst in grote open ruimten met een bepaalde rust, een afwisseling in extensief tot matig intensief graslandgebruik, waar veelal een hoge waterstand en voldoende voedsel aanwezig is.

In totaal is nu in de Zeevang 2.121 hectare begrensd als zijnde ganzenfoerageergebied. Hier van ligt 350 hectare binnen gebieden met een natuurbegrenzing. De ganzenfoerageergebieden gaan uit van vrijwillige deelname aan de rustperiode voor de ganzen (1 november en 1 april).

Dit bestemmingsplan is opgesteld als een conserverend plan. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal een zelfstandige planologische procedure worden doorlopen.

Indien natuurwaarden ter plaatse niet behouden kunnen worden, is een compensatieregeling toepasbaar. De provincie ziet het toepassen van fysieke dan wel financiële compensatie van onvermijdelijk verlies aan natuurwaarden als een middel om deze waarden te behouden en ontwikkelen.

#### 4.9 Cultuurhistorie

De polders zijn een uitgesproken door de mens gemaakt landschap. Naast de ontwatering zijn daarin ook de ontginning van het aangetroffen veen belangrijk geweest. Het verleden is in het landschap nog aan veel elementen, die cultuurhistorisch van belang zijn, af te lezen.

Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie blijkt dat Zeevang voornamelijk bestaat uit een veenpoldeandschap. Het is een overwegend open landschap met in vooral het plasseengebied hier en daar verdichtingen. In Zeevang behoren tot de karakteristiek onder meer: het verkavelingspatroon, de natuurlijke veenstromen en de braken.

Ook daliebulten zijn in grote aantallen te vinden. Deze zijn vermoedelijk ontstaan door het afgraven van kalkrijke klei, waarmee de akkers vroeger bemest werden.

De dorpen Oosthuizen, Warder, Middellie, Kwadijk, Hobrede en Beets bevatten een lineaire nederzettingstructuur. De bebouwing is georiënteerd naar de structuurdrager (weg of dijk). Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende polderlandschap. De lintbebouwing bevat op veel plaatsen stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen.

De gemeente bevat een aantal cultuurhistorische waardevolle bouwkundige elementen. De IJsselmeerdijk, die vanaf omstreeks de 13e eeuw het gebied beschermde van de Zuiderzee is van grote invloed geweest op het gebruik van het binnendijkse land. Daarnaast is in het kader van de Nota Belverdere de polder De Zeevang en De Stelling van Amsterdam als cultuurhistorisch waardevol gebied (belvedèregebied) aangewezen. Voor De Zeevang en De Stelling van Amsterdam worden gebiedseigen ontwikkelingen die te maken hebben met het bestaande (agrari-sche) gebruik, nieuwe kleinschalige vormen van recreatie, wonen en werken niet op voorhand onmogelijk gemaakt (credo van de Nota Belvédère: 'Behoud door ontwikkeling'). Voorwaarde hiervoor is een goede visuele en functionele inpassing in het landschap die de ruimtelijke kwaliteit en het specifieke karakter van het gebied aantoonbaar ondersteunt.

De kern Kwadijk ligt in de invloedssfeer van het fort Kwadijk, onderdeel van het UNESCO-Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam. Het beleid is gericht op de instandhouding van de kernwaarden van de gehele Stellingzone, d.i. het samenhangend geheel van de verdedigingswerken (forten, linedijken, inundatiegebieden, werken) en het landschap. Binnen de Stellingzone zijn een kernzone en een monumentenzone onderscheiden. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen de zones geldt een oplopend beschermingsregime voor de kernkwaliteiten van het landschap en de 'Uitzonderlijke en Universele Waarden' (UUW's) van het Werelderfgoed. In de gemeente is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te vinden. Het gaat veelal om rijks- en provinciale monumenten.

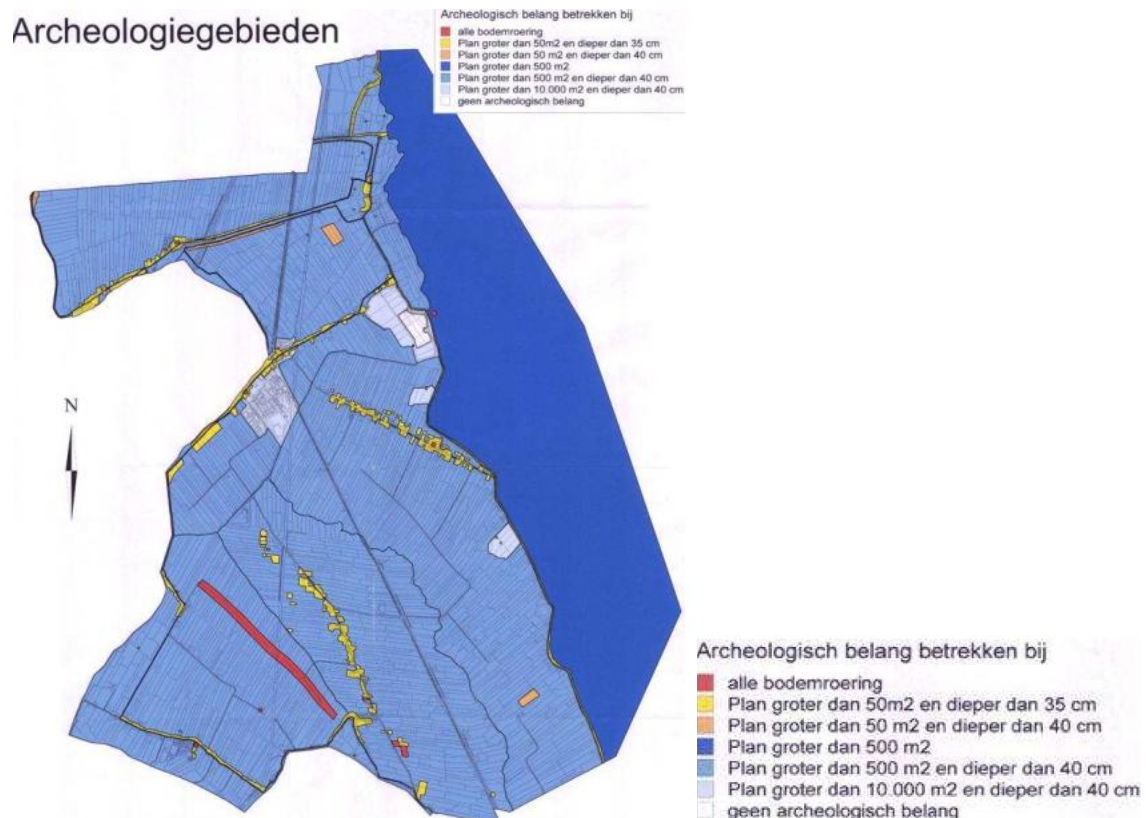


De gemeentelijke monumentenverordening is hiervoor het aangewezen instrument om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te beschermen. Een bestemmingsplan kan randvoorwaarden stellen om het behoud van dit soort panden te stimuleren en te garanderen. Dit kan bijvoorbeeld door het mogelijk maken van het onderbrengen van één extra woning. In dergelijke panden kan voorts enige verbreding van de woon- of agrarische functie worden toegestaan.

#### 4.10 Archeologie

Archeologische terreinen dienen behouden te blijven. De meeste archeologische overblijfselen zijn onbekend omdat ze onder het maaiveld verborgen liggen. Om te voorkomen dat de waardevolle informatie verloren gaat, moeten deze overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planvorming worden gelokaliseerd en gewaardeerd.

Leidraad bij de bescherming van archeologische waarden is de 'Beleidsnota Archeologie' (2006) van de voormalig gemeente Zeevang. Deze nota geeft een regime dat wordt gehanteerd bij ruimtelijke plannen. In dit verband is het gemeentelijk bodemarchief geïnventariseerd. Bekende archeologische waarden zijn verzameld. Tevens is onderzocht welke waarden op welke plaats verwacht kunnen worden. De resultaten van deze onderzoeken hebben geleid tot een archeologieregime dat bestaat uit vijf categorieën. Voor elke categorie geldt een andere drempelwaarde op basis waarvan nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De bepalende factor hiervoor is de omvang van het plan in vierkante meters. Een en ander is weergegeven op een kaart waarvan direct is af te lezen aan welke archeologische voorwaarden moet zijn voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 14 Kaart bij Beleidsnota Archeologie voormalig Gemeente Zeevang

Voor een groot deel van het gebied bestaat een hoge verwachtingswaarde, wat betreft het voorkomen van archeologische vondsten (figuur 12) Het handhaven van een hoog waterpeil biedt de beste garantie voor behoud van deze waarden. Door het onderbemalen is de archeologische

waarde van mogelijk aanwezige vindplaatsen in zekere mate verminderd. Doordat de peilverlaging geleidelijk aan heeft plaatsgevonden is waarschijnlijk de schade beperkt gebleven. Wanneer nader onderzoek nodig is, worden de kosten gedragen door de initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit. In eerste instantie bestaat dat nadere onderzoek uit een bureauonderzoek. Afhankelijk van de uitkomst van dat onderzoek stelt de gemeente eisen op voor verder onderzoek. Het veiligstellen van (mogelijke) archeologische vindplaatsen wordt in het bestemmingsplan via een vergunningplicht voor het aanleggen geregeld.

## 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan bestaat uit het juridische deel: regels en verbeelding, en het beschrijvende deel: de toelichting. In de toelichting worden de keuzes die in de regels en verbeelding zijn gemaakt gemotiveerd en toegelicht. In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling van het bestemmingsplan toegelicht.

### 5.2 Beschrijving van de bestemmingen

De bestemmingen worden op de verbeelding weergegeven. Iedere bestemming heeft in de regels een eigen artikel, die de regels voor de gronden met de desbetreffende bestemming geven. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Agrarisch – Intensieve veehouderij
- Agrarisch – Paardenfokkerij
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Bedrijf – Agrarisch hulpbedrijf
- Gemengd
- Groen
- Horeca
- Maatschappelijk
- Natuur
- Recreatie – Dagrecreatie
- Recreatie – Verblijfsrecreatie
- Recreatie – Volkstuin
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer – Railverkeer
- Water
- Wonen
- Waarde – Archeologie
- Waarde – Landschap
- Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam
- Waterstaat – Waterkering

Hieronder wordt per bestemming de juridische regeling uitgelegd.

**Artikel 3** *Agrarisch – Intensieve veehouderij*

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van intensieve veehouderijen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één agrarische bedrijfswoning toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen. Per type gebouw zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen in 'Agrarisch met waarden' indien de intensieve veehouderij verdwenen is.

**Artikel 4** *Agrarisch – Paardenfokkerij*

Deze gronden zijn bestemd voor het fokken van paarden voor hetzij de inzet voor eigen fokkerij, hetzij voor verkoop. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één agrarische bedrijfswoning toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen. Per type gebouw zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen voor karakteristieke panden die voor het jaar 1940 zijn gebouwd, en met de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding zijn aangegeven. Er kan met een omgevingsvergunning van het college worden afgeweken van het verbod, mits met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

**Artikel 5** *Agrarisch met waarden*

Deze gronden zijn bestemd voor uitoefening van volwaardige en reële veehouderijen en weidebedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – deeltijd agrarisch gebruik' mag een deeltijd agrarisch bedrijf uitgeoefend worden. Ook een agrarisch loonbedrijf en een bedrijf aan huis zijn toegestaan daar waar aangeduid. Specifiek gericht op het bedrijf aan Warder 48 is een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – pluimvee" opgenomen. Hier is de omvang van de bedrijfsvoering beperkt tot het houden van 1.500 leghennen voor de handel. Daarnaast is een paardenfokkerij/-houderij toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één agrarische bedrijfswoning toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen. Per type gebouw zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouwregels worden afgeweken, bijvoorbeeld om de bedrijfswoning te splitsen in twee bedrijfswoningen, of voor het toestaan van grotere mestsilo's.

Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken, bijvoorbeeld voor het toestaan van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, of voor verbrede landbouw. Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om bouwvlakken toe te voegen, in vorm te veranderen of te vergroten, voor dagrecreatie en voor collectieve mestopslag.

Binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen voor karakteristieke panden die voor het jaar 1940 zijn gebouwd, en met de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding zijn aangegeven. Er kan met een omgevingsvergunning van het college worden afgeweken van het verbod, mits met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

**Artikel 6** *Bedrijf*

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage B, 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Er zijn aanduidingen opgenomen voor bedrijven tot en met categorie 4.2, een nutsvoorziening, een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG, een waterzuiveringsinstallatie, een hondenkennel, een visserij, een baggerspeciedepot en voor een gemeentewerf.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan (tenzij anders is aangeduid), met bijbehorende bijgebouwen. Het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. Per type gebouw en/of bedrijf zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouwregels worden afgeweken, bijvoorbeeld voor het plat afdekken van de bedrijfswoning.

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, of voor buitenbakken. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Wonen' indien de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

#### *Artikel 7 Bedrijf – Agrarisch hulpbedrijf*

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische hulpbedrijven. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen. Het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor hogere bouwwerken.

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van buitenbakken.

Binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen voor karakteristieke panden die voor het jaar 1940 zijn gebouwd, en met de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding zijn aangegeven. Er kan met een omgevingsvergunning van het college worden afgeweken van het verbod, mits met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

#### *Artikel 8 Gemengd*

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, praktijkruimte, dienstverlening, detailhandel, en wonen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan (tenzij anders is aangeduid), met bijbehorende bijgebouwen. Het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. Per type gebouw zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het plat afdekken van gebouwen en woningen.

#### *Artikel 9 Groen*

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, kunstwerken, bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, water, en verhardingen. Gebouwen zijn niet toegestaan. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staat in de regels.

#### *Artikel 10 Horeca*

Deze gronden zijn bestemd voor horecabedrijven. Met aanduidingen is weergegeven waar welke categorieën van horecabedrijven zijn toegestaan. In dit plan komen uitsluitend de aanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'horeca tot en met categorie 3' voor. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen. Het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. Per type gebouw zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het plat afdekken van bedrijfswoningen of voor hogere bouwwerken.

#### *Artikel 11 Maatschappelijk*

Deze gronden zijn bestemd voor overheids-, medische-, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke- en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang, en aan de maatschappelijke voorziening gerelateerde en ondergeschikte horeca. Er zijn aanduidingen opgenomen voor een begraafplaats, logiesaccommodaties, zorgwoningen en rijksmonumenten.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen. Het bebouwingspercentage en de maximale goot-

en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. Per type gebouw en/of functie zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen voor karakteristieke panden die voor het jaar 1940 zijn gebouwd, en met de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding zijn aangegeven. Er kan met een omgevingsvergunning van het college worden afgeweken van het verbod, mits met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

#### *Artikel 12 Natuur*

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud of het herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden en agrarisch medegebruik, en voor water ter plaatse van de aanduiding 'water'.

Op deze gronden niet mag worden gebouwd. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan alleen verleend worden indien de genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Recreatie – Dagrecreatie'.

#### *Artikel 13 Recreatie – Dagrecreatie*

Deze gronden met deze bestemming, zonder aanduiding, zijn bestemd voor het bedrijfsmatig beoefenen of laten beoefenen van de ruitersport, één ondergeschikte horecagelegenheid, en één verkooppunt voor paardensportartikelen. Ook is deze bestemming voor het recreatieknooppunt bij Oosthuizen opgenomen, waar de aanduiding 'water' aan is toegevoegd. Hier zijn de gronden bestemd voor waterrecreatie, met steigers en parkeervoorzieningen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Waar geen bouwvlak is opgenomen zijn geen gebouwen toegestaan. Op de gronden zonder aanduiding zijn twee bedrijfswoningen toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen. Het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. Per type gebouw en/of functie zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het plat afdekken van gebouwen of voor hogere bouwwerken.

#### *Artikel 14 Recreatie – Verblijfsrecreatie*

Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen en logiesaccommodatie. Er zijn aanduidingen opgenomen voor een kampeerterrein en een appartementengebouw. Horeca van categorie 1 is toegestaan, als ondergeschikte functie aan de verblijfsrecreatie. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. Per type gebouw en/of functie zijn bouwregels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de gebruiksregels is de inrichting van het kampeerterrein geregeld. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal inrichtingsregels worden afgeweken.

#### *Artikel 15 Recreatie – Volkstuin*

Deze gronden zijn bestemd voor volkstuinen. Per tuin mag één hobbykas en één bergkist worden gebouwd. Er is ook één gemeenschappelijke voorziening toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld.

#### *Artikel 16 Sport*

Deze gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

*Artikel 17 Tuin*

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen. Er mogen uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor beide zijn bouwregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor hogere bouwwerken. Daarnaast kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels voor het aanleggen van buitenbakken.

*Artikel 18 Verkeer*

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, ruiterspaden, parkeerplaatsen, bermen, kaden, straatmeubilair, en bruggen. Er zijn aanduidingen opgenomen voor garages, nutsvoorzieningen, en voor een onderdoorgang. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor garages, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen.

*Artikel 19 Verkeer – Railverkeer*

Deze gronden zijn bestemd voor het spoorwegtracé. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld.

*Artikel 20 Water*

Deze gronden zijn bestemd voor water, de waterhuishouding en het verkeer in en over het water noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn aanduidingen opgenomen voor woonschepenligplaatsen, een sluis, een brug en railverkeer. Voor bruggen in recreatieve routes is een doorvaarthoogte van minimaal 1,5 meter opgenomen. Een hogere doorvaart, bijvoorbeeld bij de Beemsterringvaart, past derhalve binnen de bestemming. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Ook voor de woonschepen zijn maatvoeringseisen opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor hogere bouwwerken ten behoeve van het scheepvaartverkeer. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan alleen verleend worden indien de waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast.

*Artikel 21 Wonen*

Deze gronden zijn bestemd voor woningen. Er zijn aanduidingen opgenomen voor detailhandel, een transportbedrijf, een bedrijf aan huis, het uitoefenen van een vrij beroep, erven bij woonschepen, en een bed&breakfast. Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte en voorgevelbreedte staan op de verbeelding. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Onder voorwaarden zijn dakopbouwen op aangebouwde bijgebouwen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld. Op de erven bij woonschepen mogen ook bijgebouwen worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels, bijvoorbeeld voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen. Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf gelden gebruiksregels. Ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' en 'bedrijf aan huis' is een grotere gebruiksoppervlakte toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van buitenbakken en voor het bieden van recreatieve nachtverblijven. Binnen de bestemming is een sloopverbod opgenomen voor karakteristieke panden die voor het jaar 1940 zijn gebouwd, en met de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding zijn aangegeven. Er kan met een omgevingsvergunning van het college worden afgeweken van het verbod, mits met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

*Artikel 22 Waarde – Archeologie*

Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming, die naast de enkelbestemming geldt. De dubbelbestemming is opgesplitst in vier gebieden, weergegeven door middel van aanduidingen, 'specifieke vorm van waarde – (nummer)'. Er mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die onder een bepaalde omvang blijven.

Bij deelgebied 1 geldt een absoluut bouwverbod.

Voor deelgebied 2 geldt een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en diepte van 0,35 m.

Voor deelgebied 3 geldt een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en diepte van 0,40 m.

Voor deelgebied 4 geldt een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en diepte van 0,40 m.

Voor deelgebied 5 geldt een maximale oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> en diepte van 0,40 m.

Met een omgevingsvergunning kunnen grotere en/of diepere bouwwerken worden toegestaan.

De aanvrager van de omgevingsvergunning moet archeologisch onderzoek laten doen. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. De minimale oppervlakte en diepte zijn dezelfde als die voor bouwwerken gelden.

#### *Artikel 23 Waarde – Landschap*

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en/of het herstel van de aldaar voorkomende dan wel de daaraan eigen landschappelijke waarden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan alleen verleend worden indien de genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast.

#### *Artikel 24 Waarde – Landschap - Stelling van Amsterdam*

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam'. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning hiervan afwijken indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

#### *Artikel 25 Waterstaat – Waterkering*

Deze gronden zijn mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor de bouw van een afmeerlocatie in de vorm van aanlegsteigers en of overstapplaatsen ten behoeve van het gebruik van recreatieve routes kan met een omgevingsvergunning van de regel worden afgeweken.

### **Beschrijving van de algemene bepalingen**

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende algemene bepalingen:

#### *Artikel 26 Anti-dubbeltelregel*

Dit is de standaard bepaling zoals die is voorgeschreven in het "Besluit ruimtelijke ordening". Deze bepaling zorgt ervoor dat gronden niet, nadat ze zijn gesplitst, opnieuw meetellen in de hoeveelheid bebouwing.

#### *Artikel 27 Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn twee leden opgenomen. De eerste regelt dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd bij het bouwen van bouwwerken of gebouwen. Het tweede lid regelt dat de bestaande situatie van gebouwen en bouwwerken positief te bestemmt. Deze regeling voorkomt dat bestaande legale bouwwerken onder het overgangsrecht komen te vallen.

#### *Artikel 28 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. Als strijdig gebruik zijn in ieder geval genoemd: het gebruik als seksinrichting en het bebossen van gronden.

#### *Artikel 29 Algemene aanduidingsregels*

In de algemene aanduidingsregels zijn de bepalingen opgenomen die gelden voor de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen. Hieronder wordt per algemene gebiedsaanduiding de juridische regeling uitgelegd.



*Artikel 29.1 vrijwaringszone - dijk*

Op deze gronden mag niet worden gebouwd voordat de aanvrager/vergunninghouder onthefing heeft verkregen van de dijkbeheerder. Tevens dient voorafgaand advies te worden ingewonnen bij de dijkbeheerder.

*Artikel 29.2 vrijwaringszone - landschappelijke waarden*

Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de openheid van het landschap en de gronden dienen niet als erf te worden beschouwd.

Tevens mogen ter plaatse van deze aanduiding geen bouwwerken ten behoeve van de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingen worden opgericht, met uitzondering van aanlegplaatsen of steigers tot een maximale bouwhoogte van 1 meter.

*Artikel 29.3 milieuzone – geurzone*

Op deze gronden mag enkel worden gebouwd op voorwaarde dat er bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden op het perceel Warder 79.

*Artikel 29.4 wetgevingszone – wijzigingsgebied*

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' binnen de bestemming 'Wonen' zijn burgemeester en wethouders bevoegd ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning een bouwvlak te vestigen, zoals verbeeld in bijlage D behorende bij deze regels. Daarbij dienen wel een zevental voorwaarden, zoals opgenomen in het artikel in acht genomen te worden.

*Artikel 29.5 veiligheidszone - lpg*

Op deze gronden is geen nieuwvestiging of uitbreiding van de bestaande vloeroppervlakte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

*Artikel 29.6 veiligheidszone – barim*

Op deze gronden zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

*Artikel 30 Algemene afwijkingsregels*

Ten behoeve van een aantal activiteiten zoals de bouw van utilitaire bouwwerken en het met niet meer dan 10% afwijken van voorgeschreven maten kunnen burgemeester en wethouders op basis van de bepaling vergunning verlenen. Ook is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor stolpwoningen. Hiermee is het mogelijk om op andere dan op de verbeelding aangeduide locaties een stolpwoning te realiseren. Er moet dan voldaan worden aan enkele criteria, met betrekking tot de verhouding van het gebouw tot het perceel, de plaats van de stomp op het perceel en de vereiste van een beeldkwaliteitplan.

*Artikel 31 Algemene wijzigingsregels*

Wijzigingsbevoegdheid I: bestemmings- en bouwgrenzen (lid 1)

Deze wijziging heeft een beperkt doel, namelijk de zich voordoende kleine wijzigingen van bouw- grenzen en grenzen tussen bestemmingen onderling op te kunnen vangen. De verschuivingen zijn beperkt tot 5 en 10 m voor respectievelijk bouw- en bestemmingsgrenzen. Het uitsluiten van de toepasbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid op de bouwgrenzen van de bestemmingen "Agrarisch met waarden" c.a. en "Bedrijf" vloeit voort uit het feit dat voor veranderingen daarvan specifieke wijzigingsbevoegdheden c.q. afwijkingsbevoegdheden in het plan zijn opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid II: agrarisch met waarden (lid 2)

Agrarische bedrijfsgebouwen waarvan het agrarisch gebruik komt te vervallen door schaalvergroting en/of bedrijfsbeëindiging kunnen, overeenkomstig de gemeentelijk uitgangspunten, worden gewijzigd in woondoeleinden. Per bedrijf mogen (maximaal 2) woningen gerealiseerd worden (inclusief de bestaande voormalige bedrijfswoning), mits er geen milieuhygiënische beperkingen ontstaan voor de aangrenzende agrarische bedrijven. Voorwaarde voor de wijziging is dat minimaal 500m<sup>2</sup> bestaande in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing per nieuwe woning dient te worden gesloopt. Alvorens de wijzigingsbevoegdheid toe te passen kunnen burgemeester en wethouders

eisen stellen. De nadere eisen zijn er m.n. op gericht om de bestaande bebouwing, indien nodig, te vernieuwen en/of bebouwing die niet langer wordt gebruikt, te slopen. Het realiseren van woningen mag echter nimmer leiden tot het vestigen van woningen in de tweede bebouwingslijn.

#### Wijzigingsbevoegdheid III: demping (lid 3)

Voor sloten binnen het agrarische gebied dient demping mogelijk te zijn ter verbetering van de agrarische gebruikswaarde. Daar het dempen van sloten een negatief effect heeft op de waterhuishouding, kan de bevoegdheid slechts worden toegepast indien eenzelfde hoeveelheid aan wateroppervlak wordt teruggegraven. Het compenseren van het wateroppervlak kan door het graven van nieuwe sloten plaatsvinden maar ook middels het verbreden van bestaande sloten. De kavel mag in ieder geval niet breder worden dan 80 m. Tevens geldt de voorwaarde dat de sloot op hetzelfde perceel moet liggen en/of in hetzelfde peilgebied/onderbemalingseenheid.

#### Artikel 32 Overige regels

In dit artikel zijn twee leden opgenomen. De eerste vermeldt wat verstaand wordt onder andere wettelijke regelingen. De tweede ziet op verbonden bouwvlakken die als één bouwvlak aangemerkt moeten worden.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn standaard bepalingen die dwingend zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder zijn schriftelijke of mondelinge reactie op het plan indienen.

Naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties is de 'Nota Resultaten Inspraak en Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro, Bestemmingsplan Buitengebied 2016' opgesteld. De nota is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

### 6.2 Ontwerp

Nadat de overleg- en de inspraakmogelijkheden plaatsvonden is het ontwerp bestemmingsplan, waarin de overleg- en inspraakreacties zijn beantwoord en waar nodig verwerkt, ter inzage gelegd. Voorafgaand hieraan vond hierover kennisgeving op de website van de gemeente, de Staatscourant en in de lokale krant plaats. Gedurende de periode van zes weken kon eenieder zijn of haar zienswijze op het plan geven.

## 6.1 Vaststelling bestemmingsplan

Na de ter inzage legging is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Hierbij zijn alle ingediende zienswijzen betrokken. Na vaststelling start de beroepstermijn van zes weken. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen gedurende deze termijn tegen het plan in beroep gaan. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

# Bijlage 1

## Nota inspraak- en vooroverlegreacties



*Gemeente*  
**EDAM**  
**VOLENDAM**

**NOTA RESULTATEN INSPRAAK EN VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO**

**BESTEMMINGSPLAN DORPSKERNEN 2016**

**DATUM: 17 AUGUSTUS 2016**

## **INHOUD**

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>I. INLEIDING</b>               | <b>3</b>  |
| <b>II. 3.1.1 OVERLEGREACTIES</b>  | <b>4</b>  |
| <b>III. INSPRAAKREACTIES</b>      | <b>8</b>  |
| <b>IV. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN</b> | <b>12</b> |

## I INLEIDING

Het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016', voorziet in een update en actualisering van het bestemmingsplan "Dorpskernen 2011" zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 13 september 2011. Dit plan heeft in het kader van inspraak vanaf 4 mei 2016 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Voor het plan is tevens het wettelijk vooroverleg gestart als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

In deze nota wordt een overzicht gegeven van de ontvangen inspraakreacties en de reacties uit het wettelijk vooroverleg. Verder worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

Per reactie wordt een samenvatting, een commentaar en, indien relevant, een (voorlopig) standpunt aangegeven.

## II 3.1.1. BRO REACTIES

Van de volgende betrokken instanties/organisaties is een reactie ontvangen:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)
2. Provincie Noord-Holland

### Ad 1

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft de volgende opmerkingen

#### **Ten aanzien van de verbeelding :**

- De dubbelbestemming waterstaat-waterkering staat te smal op de verbeelding weergegeven. Het lijkt er hierbij op dat de gemeente slechts de kernzone van de dijk heeft aangegeven terwijl de stabiliteitszone die van invloed is voor het borgen van de waterkeringbelangen van de dijk breder is. De juiste zoneringen zijn reeds aangeleverd. Het Hoogheemraadschap verzoekt deze juiste zoneringen nog te verwerken op de verbeelding.

**Commentaar : deze opmerking worden verwerkt.**

- Daarnaast staat de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' op locaties aangegeven waar geen primaire of regionale kering aanwezig is. Op deze locaties zou de dubbelbestemming, wat het Hoogheemraadschap betreft kunnen komen te vervallen. Dit betreft o.a. de weg Kwadijk, Axwijk en Edammerdijk nabij Middellie, de N247 ten noorden van Oosthuizen en het Oosteinde in Oosthuizen.

**Commentaar: deze opmerking worden verwerkt.**

- Verder ziet het Hoogheemraadschap onze rioolgemalen (o.a. in Kwadijk en Middellie) graag als bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan opgenomen. Deze objecten zijn door hun geurcontouren namelijk ruimtelijk relevant.

**Commentaar : indien reeds afzonderlijk bestemd, zullen deze bouwwerken als bedrijf worden bestemd**

- De gemeente heeft in de kernen al het oppervlaktewater als 'Water' bestemd. Op het bedrijventerrein Oosthuizen langs de Ambachtsweg is de bestaande waterloop echter te smal als bestemming "Water aangegeven.

**Commentaar: deze opmerking wordt verwerkt.**

#### **Ten aanzien van de regels :**

- In artikel 6 'Bedrijf' ontbreekt de functie aanduiding "gemaal" zoals deze wel op de verbeelding benoemd is. Binnen bestemming bedrijf dient ook water mogelijk worden gemaakt. Bij het gemaal Schardam is namelijk binnen bestemming 'Bedrijf' ook een grote hoeveelheid open water aangelegd.  
Alternatief is om met name buitendijks (noordzijde van het gemaal) het aan gelegde water als 'Water' te bestemmen waarbij de bestemmingsvlak 'bedrijf' iets wordt verkleind. "

**Commentaar: deze opmerking worden verwerkt.**



- In artikel 20 'Water' wordt gesproken over een doorvaarthoogte van minimaal 1,5 meter bij bruggen in recreatieve routes. Welke recreatieve routes worden hier bedoeld? Bij het vervangen van de brug over de Beemster ringvaart bij Oosthuizen wordt namelijk door de provincie een grotere doorvaarthoogte aangehouden.

Commentaar: de recreatieve routes betreffen kano- en schaatsroutes in de polder Zeevang en het Buitengebied. Voor wat betreft de Beemsterringvaart snijdt de opmerking hout. De regel zal worden genuanceerd.

- Voor werkzaamheden nabij het water is veelal ook een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig. Het Hoogheemraadschap adviseert om in paragraaf 20.5 de relatie met de watervergunning op te nemen.

Commentaar: bedoeld wordt kennelijk 21.5. De relatie met de watervergunning zal in toelichting worden vermeld.

- In artikel 24 Waterstaat-waterkering dient worden opgenomen dat bij ontwikkelingen binnen deze dubbelbestemming *schriftelijk* advies wordt ingewonnen bij de waterkeringbeheerder. In paragraaf 24.3 worden een aantal werkzaamheden genoemd waar dat noodzakelijk voor is. Dit suggereert dat het voor andere werkzaamheden niet noodzakelijk zou zijn. Het Hoogheemraadschap adviseert om dit dus algemener te stellen.

Commentaar: bedoeld wordt artikel 2.5. Het gaat om werkzaamheden met betrekking tot bouwen die ter plaatse denkbaar zijn. Andere ontwikkelingen zijn niet in beeld. Om het bedoelde advies *schriftelijk* in te winnen, zal worden opgenomen.

- In artikel 28.1 Vrijwaringszone –Dijk' loopt' de zin niet goed. Hierin is het van belang dat voor (bouw)plannen of andere ontwikkelingen binnen deze zone *schriftelijk* advies wordt ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.

Commentaar: de zin zal worden gerepareerd.

#### Ten aanzien van de toelichting ;

- In hoofdstuk 3 beleidskader ontbreekt het waterbeleid. Het Hoogheemraadschap ziet dit beleid nog graag toegevoegd in het bestemmingsplan (in hoofdstuk 3 of de waterparagraaf 4.7). Het waterbeleid betreft met name de Europese Kader Richtlijn Water, provinciaal waterplan, Keur 2009, Beleidsnota waterkeringen 2012-2017, Waterprogramma (als opvolger van het Waterbeheerplan 4). Bij het landelijk beleid van het Barro graag nog toevoegen dat de primaire waterkering (in dit bestemmingsplan bij Schardam en Warder) ook middels het Barro wordt beschermd.

Commentaar: de opmerkingen worden verwerkt.

- Op bladzijde 17 van de toelichting wordt onder het kopje 'Veenpolderlandschap en Droogmakerijen' verwezen naar *figuur 7*. Dit moet zijn *figuur 9*.

Commentaar: de opmerking wordt verwerkt.

- In de waterparagraaf wordt uitgegaan op de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Tekstueel dient de paragraaf nog geactualiseerd en aangevuld te worden. Onderstaand de aandachtspunten van het Hoogheemraadschap op paragraaf 4.7.1. nog de nodige opmerkingen.  
-Toevoegen tekst over het nieuwe boezemgemaal Schardam.

Voor de schermerboezem wordt juist ingezet op compartimentering van de boezem en voldoende gemaalcapaciteit. De pilot van de Schardammerkoog waarover gesproken wordt is niet meer actueel.

- Vasthouden kan plaatsvinden door 'infiltratie' in plaats van 'verhogen grondwaterstand'. Hier is echter wel voldoende drooglegging voor noodzakelijk welke in het veenweidegebied vaak ontbreekt.
- Hoogwaterstructuur langs de Beemsterringvaart in de Kleine Koog is niet aanwezig.
- De Zeevang wordt door 2 in plaats van 3 gemalen bemalen.
- De factor wind is van invloed op de peilbeheersing in veenweidegebied. Daarom worden er in de Zeevang maatregelen genomen om de opwaaiing en afwaaiing te beperken.

**Commentaar: de opmerkingen worden verwerkt.**

- Daarnaast is een actueel speerpunt voor met name de gemeenten, het gebied klimaatbestendig in te richten zodat extreme clusterbuien, droogte, hittestress zo min mogelijk schade en overlast veroorzaken. Dit aspect nog opnemen in het bestemmingsplan.

**Commentaar: de opmerking wordt verwerkt.**

- Bij 4.7.2. waterkwaliteit ontbreekt aandacht voor de KRW. Verder kan de riolering nog worden toegevoegd waarbij gestreefd wordt naar een gescheiden stelsel bij schoon verhard afstromend regenwater.

**Commentaar: de opmerking wordt verwerkt.**

- In paragraaf 4.7.3 'watertoets' wordt gesproken over de nieuwe keur 2009. Dit is echter de huidige keur die binnenkort al weer wordt vernieuwd. Indien er binnen de gemeente ontwikkelingen zijn die geen ruimtelijke procedure hoeven te doorlopen doordat ze binnen het bestemmingsplan passen, maar wel een verhardingstoename hebben van > 800 m<sup>2</sup> verzoekt het Hoogheemraadschap dat de gemeente ons daarvan actief op de hoogte stelt. Het Hoogheemraadschap kan dan gelijktijdig de wateraspecten met de initiatiefnemer bespreken waardoor de ontwikkeling waterneutraal gerealiseerd zal worden en de omgevingsvergunning en watervergunning gelijktijdig oplopen. In het kader van de watertoets en vroegtijdige betrokkenheid had het voor dit bestemmingsplan ook goed geweest om de inhoud van de waterparagraaf vooraf met elkaar af te stemmen en te actualiseren.

**Commentaar: de opmerking wordt verwerkt**

- Verder verzoekt het Hoogheemraadschap nog om de waterkeringen in paragraaf 4.7.4 toe te voegen. Hierin kunnen de aanwezige primaire en regionale keringen in de gemeente/ bestemmingsplan beschreven worden. En aangegeven worden waar dijkversterkingswerkzaamheden aan de Markermeerdijk en diverse regionale waterkeringen worden verwacht. Verder kan een toelichting worden gegeven op de dubbelbestemming waterstaat-waterkering en vrijwaringzone – Dijk. De vrijwaringzone / profiel van vrije ruimte is binnendijks conservatief op de genoemde 100 meter gesteld en kan middels berekening nauwkeuriger worden bepaald.

**Commentaar: de opmerking wordt verwerkt.**

Voorlopig standpunt : conform het commentaar het bestemmingsplan aan te passen  
**Provincie Noord-Holland**

De provincie heeft aangegeven geen bijzondere op - of aanmerkingen te hebben. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2016" zijn door de provincie wel enige opmerkingen gemaakt. Omdat dat bestemmingsplan qua opzet en methodiek aansluit bij het onderhavige plan en als het ware complementair is aan het onderhavige plan, worden die opmerkingen voor zover relevant, ambtshalve meegenomen. Verwezen wordt naar de ambtshalve wijzigingen onder IV.

### III INSPRAAKREACTIES

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend:

1. Bart de Jong te Oosthuizen, ingekomen 23 mei 2016;
2. W.H. Kuster, Beets 28a te Beets, ingekomen 8 juni 2016;
3. J. en S.B. Hagenhoek, Middellie 80a te Middellie, ingekomen 13 juni 2016
4. P. Huibers, te Edam, ingekomen 15 juni 2016;
5. Oly Advies te Nieuwe Niedorp, ingekomen 15 juni 2016
6. K. Dragt, Beets 120 te Beets, ingekomen 20 juni 2016
7. Kuijs , Reinder Kakes te Zaandam, ingekomen 20 juni 2016

### Inhoudelijke beoordeling

#### 1. Bart de Jong te Oosthuizen

Betrokkene wil voor diverse locaties het bestemmingsplan gewijzigd zien.

- Warder 79. Op dit perceel is een milieucirkel aangegeven van 50 m. Er wordt echter getwijfeld aan de noodzaak van deze cirkel in het licht van de bedrijfsomvang en de effecten op het woon-en leefklimaat voor de bewoning in de directe omgeving. Er wordt verzocht in de milieucirkel te verkleinen dan wel te verwijderen, zodat er geen belemmeringen meer zijn om ter plaatse van Jacob Hop erf 1 een woning te bouwen.
- Jacob Hop Erf 1, 2 en 3 .  
Er wordt op gewezen dat de inrichting ter plaatse is gewijzigd hetgeen door de omgevingsvergunning van 20 oktober 2014 voor Jacob Hop erf 1,2,3 is vastgelegd. Er wordt verzocht de sloten en bouwblokken, goot- en nokhoogten aan te passen en artikel 28.4. van de regels  
  
Jacob Hop erf 1; Zoals hierboven aangegeven is de milieucirkel die deze woning belemmert, niet reëel, zodat o.a. op grond van de Wet plattelandswoningen een bouwvlak voor een woning mogelijk is. Verzocht wordt een bouwvlak te effectueren.
- Wethouder Biermanstraat 13 te Oosthuizen. Er wordt verzocht de bestemming van het garage/ bedrijf aan huis om te zetten in een kantoorbestemming. Met het oog daarop en een verbouwing naar een goothoogte van 9 m wordt verzocht het bestemmingsplan aan te passen.

### Commentaar

Voor de ontwikkeling van de locatie Warder 81 is in 2013 een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld opgesteld, dat integraal in het voorliggend e bestemmingsplan is opgenomen. De geschetste problematiek van de geurcirkel rond de mestplaats van het agrarische bedrijf Warder 79 is daarin reeds uitvoerig belichten en afgewogen.

Het volgende is ontleend aan de toelichting:

*Grenzend aan de ontwikkelingslocatie is een agrarisch bedrijf gevestigd, deze heeft een hindercirkel (geur) van 50 meter. Binnen deze cirkel mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid één nieuwe woning te bouwen binnen deze cirkel indien de agrarische bedrijfsvoering (Warder 79) wordt gestaakt.*

*Een deel van het plangebied is binnen de geurcontour van het bedrijf gelegen. Bouwen binnen geurcontouren is mogelijk als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit is de zogenaamde omgekeerde werking. Het aanvaardbare woon- en leefklimaat moet voldoende inzichtelijk worden gemaakt.*

*Het plan voorziet in de realisatie van één woning binnen een cirkel van 50 meter rond de mestplaat van het bedrijf op Warder 79. Dit is gelijk aan de huidige situatie, aangezien deze woning ter vervanging van de bestaande voormalige bedrijfswoning op Warder 81 wordt gerealiseerd. Binnen deze cirkel voorziet het plan verder in de mogelijkheid van een tweede woning (middels een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 15.1.1 van de planregels van dit bestemmingsplan). Strikte voorwaarde aan toepassing van deze bevoegdheid is echter de beëindiging van het agrarisch bedrijf op Warder 79.*

Aangezien in de feitelijke bedrijfsomstandigheden niets is gewijzigd zijn er geen redenen om de bestemmingsregeling aan te passen. Het toepassen van de regel van omgekeerde werking ligt eventueel op de weg van een ontwikkelaar. De gemeente houdt zich in eerste instantie vast aan bestaande milieucirkel.

De gewijzigde inrichting ten gevolge van de omgevingsvergunning d.d. 20 oktober 2014 voor de percelen Jacob Hop erf 1, 2,3 zullen alsnog worden verwerkt.

Wat betreft de locatie aan wethouder Biermanstraat wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan een standaardregeling opgenomen om ruimhartig een woon- en werkfunctie met elkaar te verbinden. Binnen een woonbestemming zijn mogelijkheden gecreëerd voor bedrijf of beroep aan huis. De heer De Jong ambieert buiten die regeling om een volwaardige kantoorfunctie. Die optie is problematisch aangezien dit weer een verdere oprekking impliceert van de al ruimhartige regeling van woonfunctie. Mede vanwege precedentwerking is dat niet wenselijk, in een primaire woonomgeving.

Voorlopig standpunt: met uitzondering van de verwerking van de omgevingsvergunning d.d. 20-10-2014b geen gevolgen te verbinden aan deze zienswijze.

## **2 . W.H. Kuster te Beets**

De heer Kuster maakt bezwaar tegen de bestemming "natuur" voor het perceel kadastraal gemeente Beets sectie B nr. 747. Hij wenst de bestemming gewijzigd te zien in een bestemming "Recreatie-Volkstuin". Die bestemming dekt de functie van het perceel beter, aangezien ter plaatse een parkeerplaats en een botenlift aanwezig is.

### **Commentaar**

Ten aanzien van het perceel heeft zich in het verleden een handhavingszaak afgespeeld. Daaruit kan worden afgeleid dat de bestemming "natuur" al geruime tijd de feitelijke lading niet dekt. Deels is het ingericht als parkeerplaats (met de bestemming 'verkeer') en deels als tuin/erf. Gelet hierop is het reëel om de bestemming van het perceel aan te passen. De voorgestelde bestemming is echter niet passend. Een bestemming "tuin" ligt meer voor de hand. Deze sluit, zeker solitair gelegen, bouwmogelijkheden uit en sluit aan bij de eerdere inrichting.

Voorlopig standpunt:

De bestemming aan te wijzigen in de bestemming "tuin".

## **3. de heer J. en S.B. Hagenhoek, Middellie 80a te Middellie**

Betrokkenen hebben op Middellie 80a een perceel met een deeltijd-agrarische bestemming. Men heeft de wens de agrarische activiteiten van de overleden vader voort te zetten, uit wiens boedel 11 ha land is verkregen. Men wil dat het planologisch mogelijk wordt gemaakt een agrarische bedrijfsgebouw te realiseren, en wil de noodzaak daartoe onderbouwen.

### **Commentaar:**

De wens van de heren Hagenhoek is eerder in 2015 bij de gemeente Zeevang kenbaar gemaakt. In de systematiek van het bestemmingsplan worden bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijven beperkt tot reële of volwaardige bedrijven. Deeltijdagrariërs worden gefaciliteerd in bestaande agrarische gebouwen.

De heer Hagenhoek is verzocht middels een onderbouwing aan te geven in hoeverre, gelet op de regeling, met betrekking tot vestiging van een nieuw agrarische bouwvlak de bouw van de stal kan worden gerechtvaardigd. Die onderbouwing is niet aangeleverd, zodat er geen reden is om een bouwvlak op te voeren.

Voorlopig standpunt: geen gevolgen te verbinden aan deze zienswijze.

#### **4. P. Huibers te Edam**

Fam. Huibers heeft het perceel Kwadijk 131 in eigendom. Op verzoek heeft zij van de gemeente Zeevang in principe de medewerking verkregen om ter plaatse na sloop van de bestaande opstallen een dubbel te bewonen stolp te mogen realiseren. In het bestemmingsplan is evenwel nog geen rekening gehouden met die wijziging omdat verkoop nog niet is gelukt. In dat verband spreekt zij tevens de wens uit ter plaatse twee gekoppelde woningen mogelijk te maken.

Zij verzoekt met de nieuwe opzet van de locatie in het bestemmingsplan rekening te houden.

#### **Commentaar :**

Het is vast beleid is dat toekomstige beoogde wijzigingen pas worden doorgevoerd, indien er concreet zicht op realisatie van een plan bestaat. Daar is in dit geval geen sprake van. Een stolpwoning kan pas op de verbeelding aangegeven worden als dat opportuun is. Geschakelde woningen zijn in de bestemmingsplanregels niet langer toegestaan conform het beleid zoals sinds het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' van toepassing is. De eerdere bestaande bestemmingsregel die dat mogelijk maakte is toentertijd vervallen.

Voorlopig standpunt: verzoek niet te honoreren

#### **5. Oly Advies te Nieuwe Niedorp.**

Namens de fam. Burggraaf, Etersheim 3 geeft Oly Advies aan dat op 13 december 2013 een omgevingsvergunning is verleend voor de wijziging van de functie van de bedrijfswoning Etersheim 3 in een reguliere burgerwoning (bestemming 'Wonen'). Daarmee is geen rekening gehouden. Verzocht wordt dat alsnog te doen.

#### **Commentaar:**

de verleende omgevingsvergunning zal worden verwerkt.

Voorlopig standpunt: het verzoek te honoreren.

#### **6. K. Dragt, Beets 120 te Beets**

De heer Dragt geeft aan dat in 2015 de gewenste omzetting van de bestemming van het perceel achter zijn woning van 'agrarisch' naar een woonbestemming niet is gehonoreerd door de gemeente Zeevang. Hij merkt op dat in de afwijzingsbrief van onjuiste gegevens is uitgegaan. Hij is niet van plan een gastenverblijf te realiseren. Wat betreft het vermeende illegaal dempen van sloten wijst hij er op dat de vorige eigenaar daarvoor een vergunning heeft ontvangen van Waterschap de Waterlanden, hetgeen kan worden onderbouwd met documenten.

Hij wil graag dat zijn verzoek in dit kader opnieuw in overweging wordt genomen.

#### **Commentaar :**

de nieuwe gegevens geven aanleiding om het eerdere standpunt te heroverwegen. Kennelijk kan het bedoelde perceel al geruime tijd als erf worden beschouwd. Mede gezien de situatie bij de naburige percelen die al een woonbestemming hebben is het gerechtvaardigd het verzoek van betrokkene in te willigen.

Voorlopig standpunt : de bestemming van het perceel te wijzigen in een bestemming 'wonen'.

## **7. Kuijs , Reinder Kakes te Zaandam**

Betrokkene verzoekt namens de heer K. Pauw de perceel kadastraal bekend gemeente Beets sectie A nrs. 385 en 519 met de bestemming deeltijd-agrarisch te wijzigen in de bestemming "Wonen" en het bestaande bouwvlak van de woning Beets 77 dan te verplaatsen.

### **Commentaar:**

er wordt verzocht om een nieuw, ruimer bouwvlak voor een woning te creëren. Omdat de bestaande stedenbouwkundige structuur leidend is bij dit conserverende bestemmingsplan dient dit verzoek niet te worden ingewilligd, mede om ongewenste precedentwerking te voorkomen.

### *Voorlopig standpunt:*

De reactie geeft nog geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

## IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie en de ambtelijke voorbereiding van dit plan is het wenselijk de volgende wijzigingen door te voeren.

### 1 begripsbepalingen

In de begripsbepalingen ontbreekt een omschrijving voor een kaakberg. Daarin wordt alsnog voorzien.

In de regels wordt als begrip hooikaakberg gehanteerd. Deze term wordt vervangen door kaakberg. De stolpwoning behoeft een betere definitie conform het bestemmingsplan "Buitengebied Zeevang 2016"

#### *Voorstel tot wijziging:*

de begripsbepalingen conform worden aangepast.

### 2 inhoud woningen

Voor de inhoud van (bedrijfs-)woningen is een maximum van 650 m<sup>3</sup> opgenomen. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot maximaal 10%, hetgeen een maximale inhoudsmaat van 715 m<sup>3</sup> oplevert. In de praktijk wordt door architecten deze afwijkingmogelijkheid bijna altijd al in het ontwerp rekening gehouden. De afwijking wordt met andere woorden standaard toegepast, zodat dit instrument feitelijk geen betekenis heeft.

Voor stolpen is een maximale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup> voorgeschreven, waarbij eveneens een afwijkingmogelijkheid van maximaal 10% is opgenomen. In de praktijk blijkt de maat van 1.500 m<sup>3</sup> ruim voldoende te zijn. Uit oogpunt van vereenvoudiging van de regelgeving is het voorstel om voor woningen niet zijnde stolpen standaard een maximale inhoud van 715 m<sup>3</sup> op te nemen en voor stolpen een maximale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>.

De bestaande afwijkingmogelijkheid van 10% in artikel 30 wordt geschrapt.

Een gelijke aanpassing heeft plaatsgevonden in het voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Zeevang 2016".

#### *Voorstel tot wijziging*

aanpassingen met betrekking tot de inhoudsmaat van woningen en stolpen in de planregels te verwerken.

### 3 wijze van meten

De inhoud van een bouwwerk is als volgt gedefinieerd in artikel 2:

*tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.*

Deze wijze van meten behoeft wijziging overeenkomstig de gangbare bouwpraktijk. Het is gewenst in afwijking van Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 de bovenkant vloer te hanteren bij de berekening van de inhoud.

#### *Voorstel tot wijziging:*

in de planregels worden hiervoor criteria opgenomen.

### 4. Bouwwerken buiten bouwvlak

Net als het voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Zeevang 2016" zijn er regels opgenomen voor bouwwerken buiten het agrarische bouwvlak. Deze regeling behoeft een



meer heldere formulering, zodat het duidelijk is wat en onder welke voorwaarden bouwwerken buiten het bouwvlak mogen worden opgericht. De regels voor mestopslag, silo's, e.d. worden op die manier aangepast zodat de situering, omvang de relatie met het bouwvlak goed zijn geregeld.

*Voorstel tot wijziging:*

de betreffende planregels (5.2.3) worden aangepast.

## **5. agrarische bouwvlakken**

Geconstateerd is dat door de nieuwe voorschriften vanuit de SVBP 2012 sloten binnen de agrarische bouwvlakken ook als zodanig bestemd zijn via de bestemming "water". Dit zorgt voor de situatie op dat lijkt dat een bedrijf over meerdere bouwvlakken beschikt (met de daarbij behorende bouwmogelijkheden), terwijl er sprake is van één bouwvlak is. De betreffende waterloop binnen dat vlak heeft bovendien eigen regels( bijv. voor dempen). Dit is administratief overbodig gelet op de agrarische bedrijfsvoering.rs op. Het voorstel om water binnen de agrarische bouwvlakken niet als zodanig te bestemmen en toe te bedelen aan het agrarisch bedrijfsblok.

*Voorstel tot wijziging:*

sloten binnen agrarische bouwvlak niet als 'water'-bestemming aangeven.

## **6. Beets 47; wijziging planverbeelding**

In verband met de aanleg van inritmogelijkheden Voor Beets 47c en de schuur op het perceel daarnaast wordt de verbeelding aangepast, in die zin dat de bestemming "groen" die hier geen reële betekenis meer heeft te wijzigen in de bestemming "verkeer" met nadere aanduiding "inrit".

*Voorstel tot wijziging :*

de planverbeelding aanpassen.

## **7. De Krommert 72**

Naar aanleiding van een gerealiseerd bouwplan bij dit pand is geconcludeerd dat de in deze specifieke situatie, met de ingang elders en de ligging aan de steeg de "voorzijde" van de woning een bestemming "Wonen" rechtvaardigt. De planverbeelding wordt aangepast.

*Voorstel tot wijziging:*

planverbeelding aanpassen (i.p.v. "Tuin" : "Wonen").

## **8. Kwadijk 140**

Wijziging vorm van tweede bouwvlak. De tweede woning die op de locatie mogelijk is in het voorontwerp anders gesitueerd op het perceel. De betrokken eigenaar heeft evenwel problemen met de vorm van dit tweede bouwvlak, deze is door de rechthoekige vorm lastig in te vullen.

Het verzoek is redelijk. De planverbeelding wordt aangepast, maar zodanig dat het bouwvlak niet wordt vergroot.

*Voorstel tot wijziging:*

bouwvlak aan te passen

## 9. provinciale ruimtelijke verordening

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.7 mist een verwijzing naar de provinciale ruimtelijke verordening (PRVS). Hoewel de provincie altijd al bij wijzigingsplannen wordt betrokken, is het wenselijk een algemene verwijzing op te nemen naar de genoemde verordening.

Voorstel tot wijziging: Het bestemmingsplan aan te passen, voor de koppeling aan het provinciaal beleid zal verwezen worden naar 'de desbetreffende artikelen uit de PRV'.

## 10. artikel 31.2

Artikel 31.2 bevat een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming "Agrarisch met waarden" naar "Wonen", waarbij onder aangegeven voorwaarden wordt bepaald dat er niet meer dan 2 woningen mogen worden gebouwd. Conform het voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Zeevang 2016" zal expliciet worden aangegeven dat bij sanering van 500 m<sup>2</sup> één woning mogelijk is.

*Voorstel tot wijziging:*

het genoemde artikel aan te passen.

## 11. Stelling van Amsterdam

Het is wenselijk dat er regels te worden opgenomen t.b.v. behoud of versterking van de kernkwaliteiten van UNESCO-erfgoed Stelling van Amsterdam. Conform het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zeevang 2016" en "Buitengebied Edam-Volendam 2016" zal in een regeling worden voorzien die deze belangen zeker stelt.

*Voorstel tot wijziging:*

conform regels op te nemen,

## 12. Vervallen artikel 6.7.4

In artikel 6.7.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische grond om te zetten in een bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie. Deze wijzigingsbevoegdheid is evenwel in het licht van artikel 6.1 waarin extensief recreatief medegebruik is geregeld overbodig. Het voorstel is deze wijziging geheel te laten vervallen.

*Voorstel tot wijziging:*

het artikel te laten vervallen.

## 13. aanpassing planverbeelding

De planverbeelding heeft correcties op de volgende punten

- Schardam 29c, verwerking omgevingsvergunning d.d. 17 februari 2014 tbv koffiehuis. Bestemming "horeca" cat. I
- Op de hoek Schardam 32 is ten gevolge van het gemaal een nieuwe planologische situatie ontstaan. Daarbij zijn evenwel "eilanden" ontstaan die in het bestemmingsplan "Buitengebied Zeevang 2016" zijn gesitueerd. Het is wenselijk deze witte vlekken bij het bestemmingsplan Dorpskernen te trekken met de bestemming "Natuur".
- Warder 3-4. Eerdere bestemmingsregeling is niet overgenomen. Aanduiding ter plaatse moet voor 6 i.p.v. 2 woningen zijn.
- De woningen Schardam 31 en 31 die zijn vergund bij besluit van 16 oktober 2012 blijken nog niet in het bestemmingsplan te zijn verwerkt.

*Voorstel tot wijziging:*

de planverbeelding aan te passen.

Bijlage 2  
Nota zienswijzen