

# **BESTEMMINGSPLAN ZUIDERMEER**

**Bestemmingsplan Zuidermeer**

**Code 08-138-02 / 13-09-10**

**GEMEENTE KOGGENLAND 08-138-02 / 13-09-10**  
**BESTEMMINGSPLAN ZUIDERMEER**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende juridische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
<b>2. HET PLANGEBIED</b>	<b>2</b>
2. 1. Begrenzing en ligging	2
2. 2. Beoogde ontwikkelingen	2
<b>3. BELEID</b>	<b>4</b>
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
<b>4. RUIMTELIJKE KADER EN BEELDKWALITEIT</b>	<b>12</b>
4. 1. Historische context	12
4. 2. Ruimtelijke en landschappelijke structuur	12
4. 3. Opbouw en bebouwingskarakteristiek	12
4. 4. Beeldkwaliteit	12
4. 5. Functionele aspecten	18
<b>5. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>19</b>
5. 1. Geluid	19
5. 2. Milieuzonering	20
5. 3. Bodemsituatie	20
5. 4. Luchtkwaliteit	21
5. 5. Water	21
5. 6. Archeologie en cultuurhistorie	22
5. 7. Flora en fauna	23
5. 8. Externe veiligheid	24
<b>6. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>25</b>
6. 1. Functionele structuur	25
6. 2. Stedenbouwkundige structuur	26
<b>7. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>27</b>
7. 1. Inleiding	27
7. 2. Toelichting op de bestemmingen	28

<b>8. UITVOERBAARHEID</b>	<b>31</b>
8. 1. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	31
8. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
<b>9. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>32</b>

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1**      Ecologisch onderzoek

**Bijlage 2**      Overlegreacties

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele planologische regeling voor het dorp Zuidermeer. Aanleiding is een pilot uit 2001, uitgevoerd door de (toenmalige) gemeente Wester-Koggenland en de provincie Noord-Holland. In nauwe samenspraak met het dorp is een leefbaarheidsplan opgesteld, waarin de leefbaarheid van het dorp Zuidermeer centraal staat. In het plan komt een aantal belangrijke punten naar voren, zoals een behoefte aan woningbouw voor starters en senioren en een behoefte aan een dorps huis.

Het bestemmingsplan maakt deel uit van het actualiseringstraject van de gemeente Koggenland. Binnen dit traject is voor een groot deel van het landelijk gebied in 2008 een bestemmingsplan vastgesteld. Tevens is er één bestemmingsplan voor de bebouwde kommen van Berkhout, Ursem, Spierdijk, Scharwoude, Avenhorn en De Goorn vastgesteld. Voor een uitbreiding van De Goorn is op dit moment een bestemmingsplan in procedure.

Doel van het bestemmingsplan is om een juridisch-planologische regeling te maken voor de kern Zuidermeer. De ontwikkelingen die vanuit het leefbaarheidsplan naar voren zijn gekomen, worden hierin opgenomen. Naar aanleiding van dit plan is een nieuw sportcomplex ontwikkeld en worden er op de vrijgekomen locatie gefaseerd woningen gerealiseerd. Tevens wordt de kerk omgebouwd tot multifunctioneel centrum. Tot slot wordt een agrarisch bedrijf vanuit de dorpskern verplaatst. Op de plek hiervan wordt een kleinschalig woon-/zorgcomplex met aanvullende woningen en een activiteitencentrum ingericht. Voor deze nieuwe ontwikkelingen en voor het overige gedeelte van de kern, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

### 1. 2. Vigerende juridische regeling

Zuidermeer valt momenteel in de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2000*, vastgesteld op 22 oktober 2002 en goedgekeurd op 18 april 2002.

Daarnaast worden twee projectbesluiten in het bestemmingsplan opgenomen. Dit zijn de projectbesluiten *Zuidermeerweg 36 (bijzondere woonvorm)* en *Zuidermeerweg 36 (activiteitencentrum)*.

### 1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een omschrijving van het plangebied. *Hoofdstuk 3* beschrijft het rijksbeleid, evenals het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteit wordt in *hoofdstuk 4* geschetst. In *hoofdstuk 5* worden de omgevingsaspecten beschreven die van belang zijn voor het plan. De planuitgangspunten worden gegeven in *hoofdstuk 6*. *Hoofdstuk 7* beschrijft het juridisch systeem en worden de bestemmingen toegelicht. In *hoofdstuk 8* worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

## 2. HET PLANGEBIED

### 2. 1. Begrenzing en ligging

Zuidermeer ligt in het noorden van de gemeente Koggenland, aan de spoorlijn tussen Obdam en Hoorn (zie figuur 1).



Figuur 1. De ligging van Zuidermeer (bron: Google Earth)

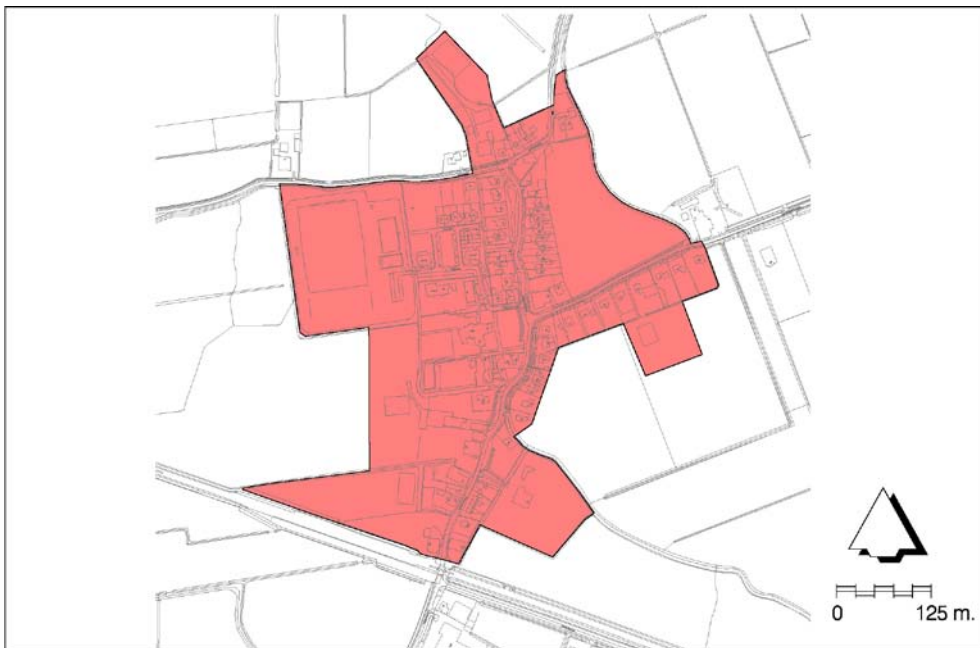
Het plangebied omvat de gehele kern Zuidermeer (zie figuur 2). Een klein deel van het bebouwingslint aan de Baarsdorpermeer ligt in het plangebied. Aan de zuidzijde ligt de plangrens aan de spoorlijn tussen Obdam en Hoorn. Aan de westzijde van de kern wordt de grens gevormd door het sportveld en de nieuwe woon-/zorgboerderij. De Koggeweg aan de noordzijde vormt de noordelijke grens. De aaneengesloten bebouwing langs deze weg is gelegen in het plangebied. De oostelijke grens ligt langs de vaart van de droogmakerij Baarsdorpermeer tot aan het bebouwde lint aan de weg door de droogmakerij.

### 2. 2. Beoogde ontwikkelingen

Op een aantal locaties in Zuidermeer zijn plannen voor nieuwe ontwikkelingen, namelijk op het voormalige sportveld, rond de kerk en de ontwikkeling van een woon-/zorgboerderij met activiteitencentrum.

#### *Voormalig sportveld*

Het sportveld is in 2000 verplaatst naar de rand van het dorp. Op de vrijgekomen locatie is inmiddels een aantal woningen gebouwd. Gefaseerd zal op de rest van de locatie eveneens woningbouw worden gerealiseerd.



*Figuur 2. De begrenzing van het plangebied*

#### *Kerkgebied*

De kerk krijgt deels een nieuwe maatschappelijke functie. Het koor van het kerkgebouw zal gesloopt worden. Hierdoor blijft de karakteristieke voorzijde van het gebouw bewaard. Aan de achterzijde wordt het nieuwe dorpscentrum gerealiseerd, met onder andere een bibliotheek. De kerk zet haar diensten voort in de sacristie en de pastorie zal een woonfunctie krijgen.

Het terrein tussen de begraafplaats en de Zuidermeerweg wordt ook ontwikkeld met nieuwe woningbouw. Momenteel staan hier woningen en ligt er een moestuin. Hier worden drie vrijstaande kavels en twee twee-onder-één kap woningen gebouwd.

Op den duur worden ten westen en zuidwesten van de begraafplaats nieuwe woningen gebouwd. De vorm en precieze locatie is nog niet duidelijk.

#### *Nieuwe woon-/zorgboerderij*

Aan de Zuidermeerweg is een nieuwe woon-/zorgboerderij met activiteiten-centrum gepland. De bestaande boerderij is vrijgekomen aangezien uitbreiding vanwege milieutechnische redenen niet mogelijk was. Op de vrijgekomen locatie is een nieuwe woon-/zorgboerderij gepland, met daarachter verschillende woningen. Voor dit gebied zijn inmiddels twee projectbesluiten vastgesteld. Deze zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

### **3. BELEID**

#### **3. 1. Rijksbeleid**

##### *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte (formeel in werking sinds 27 februari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Centraal in de Nota Ruimte staat 'ruimte voor ontwikkeling' en het Rijk gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Daarbij is uitgegaan van de Basiskwaliteit en de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het eerste begrip houdt in dat gemeenten en provincies dezelfde ruimtelijke kwaliteit nastreven. Het Rijk heeft hiervoor in de Nota Ruimte een aantal regels opgenomen om te komen tot een generieke basiskwaliteit. De regie laat het Rijk over aan de gemeenten en provincies zelf. Voor de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur gelden meer dwingende regels ten aanzien van gebieden die het Rijk van nationaal belang acht. Hieronder vallen steden, maar ook de ecologische hoofdstructuur en nationale landschappen vallen onder de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Hoofddoelen van de Nota Ruimte zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (onder andere waterkwaliteit, natuur, cultuur, milieukwaliteit);
- borging van de veiligheid (tegen wateroverlast en risicovolle activiteiten).

Krachtige steden en een vitaal platteland worden nagestreefd door een basiskwaliteit voor steden en dorpen na te streven en ervoor te zorgen dat deze bereikbaar zijn. Bundeling van economische activiteiten en verstedelijking staan hierbij voorop. Door bundeling wordt optimaal gebruik gemaakt van de infrastructuur en wordt het draagvlak voor voorzieningen in steden en dorpen vergroot. Daarnaast zorgt bundeling voor een ontwikkeling van groen in en om de stad, in samenhang met het bebouwd gebied.

Voor nieuwe bebouwing houdt bundeling in dat deze functies grotendeels geconcentreerd worden gelokaliseerd. Dit in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte in bestaand stedelijk gebied en er wordt de gemeenten ruimte geboden om te kunnen groeien voor de eigen bevolkingsgroei.

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

##### *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord: algemeen*

De provincie Noord-Holland heeft voor Noord-Holland Noord het Ontwikkelingsbeeld 'Ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld. In dit ontwikkelingsbeeld krijgen de gemeenten meer ruimte dan voorheen om woningbouw te ontwikkelen.



De eigen behoefte aan woningbouw is daarbij het uitgangspunt. De gemeente kan meer woningen realiseren, zonder dat de provincie daar een plafond voor instelt. Wél geldt de eigen woningbehoefte van de gemeente als minimum.

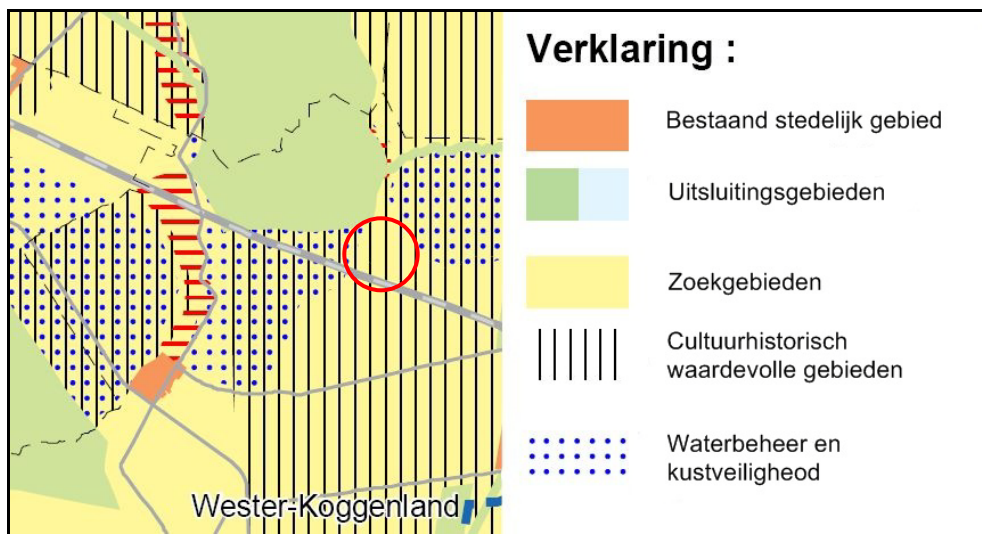
Aan nieuwbouw worden wél meerdere voorwaarden gesteld. Voor elke gemeente is bepaald welk aandeel binnenstedelijk gerealiseerd moet worden. In het landelijk gebied mag gebouwd worden, maar de voorwaarde is dat dit plaats vindt in zoekgebieden en niet in uitsluitingsgebieden. Daarnaast is, om tot een goede verantwoording ten opzichte van bestaande landschappelijke, stedenbouwkundige en natuurhistorische waarden te komen, een beeldkwaliteitsplan verplicht. Tevens zijn door de provincie aanvullende voorwaarden gesteld voor woningbouw binnen het zoekgebied, zoals een goede afstemming tussen de gemeenten in de regio. De Regionale Woonvisie is daarvoor het instrument.

De provincie Noord-Holland maakt onderscheid in drie verschillende gebieden: bestaand stedelijk gebied, zoekgebieden en uitsluitingsgebieden. Bestaand stedelijk gebied is bebouwd gebied waarin zich ruimtevragende stedelijke functies bevinden die een aaneengesloten en samenhangend geheel vormen. Buiten de stedelijke gebieden ligt het landelijk gebied, wat is opgedeeld in de genoemde zoekgebieden en uitsluitingsgebieden. Zuidermeer valt in een zoekgebied.

Voor het gehele agrarisch gebied heeft de provincie beleid opgesteld ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijven. Zo is functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing toegestaan bij herinrichting, ontwikkeling van landgoederen of het opheffen van ruimtelijk ongewenste situaties. Andere ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze vergezeld gaan van een projectprocedure of een bestemmingsplan, de ontwikkeling kleinschalig is en past binnen de organische groei van de kern.

*Ontwikkelingsbeeld: zoekgebieden en uitsluitingsgebieden*

Voor de zoekgebieden geldt dat nieuwe (niet-)stedelijk functies vergezeld moeten gaan van een bestemmingsplan of een projectprocedure. Stedelijke functies mogen uitsluitend aansluiten op bestaand bebouwd gebied. Als er sprake is van een extra gradatie in het zoekgebied, dan wordt hiermee rekening gehouden in de planvorming. Zuidermeer valt in een zoekgebied met extra aandacht voor cultuurhistorische waarden.



Figuur 3. Kaart uit het ontwikkelingsbeeld, met Zuidermeer in cultuurhistorisch waardevol zoekgebied

#### *Beleidskader Landschap en cultuurhistorie*

De provincie Noord-Holland heeft haar beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie vastgelegd in het *Beleidskader Landschap en cultuurhistorie*. De doelen van dit beleidskader zijn:

- de nota wil enthousiasmeren en laten zien hoe wezenlijk de cultuurhistorie is voor de eigen identiteit van het landschap;
- de nota biedt voor gemeenten handvatten voor het opstellen van beeldkwaliteitsplannen;
- de nota geeft informatie ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten;
- de nota levert input aan de integrale beleids- en planvorming bij de provincie;
- de nota vormt met het streekplan het toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten met een beeldkwaliteitsplan als om medewerking van de provincie wordt gevraagd;
- de nota is vanaf het begin voor de provincie referentiekader bij het met gemeenten of andere belanghebbenden vooraf te voeren planologische overleg over conceptplannen of bij ondersteuning van gemeenten ingeval van concrete initiatieven (voorlichtingsacties, conferenties, e.d.).

In het beleidskader zijn verschillende landschappen onderscheiden. Zuidermeer valt in het oude-zeekleilandschap. Dit landschap kenmerkt zich door grote openheid, opstreckende verkaveling, lintdorpen en vele sloten. Door herverkaveling is de oorspronkelijk verkaveling plaatselijk ingrijpend veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan.

#### *Ontwikkelingsbeeld: risico- en belemmeringsgebieden*

Voor het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is ook een Risico- en belemmeringskaart gemaakt.

Hierop staan risico's en belemmeringen aangegeven, zoals regionale buisleidingstroken, geluidszones en schietgebieden. Zuidermeer ligt aan de spoorlijn tussen Heerhugowaard en Hoorn. Het geluid van deze spoorlijn zal in het hoofdstuk "Omgevingsaspecten" verder aan de orde komen.

#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale verordening*

De provincie Noord-Holland is bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Deze heeft als ontwerp ter inzage gelegen. In deze structuurvisie zet de provincie in op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Met betrekking tot klimaatbestendigheid wordt ingezet op onder andere schoon drinkwater en ruimte voor bescherming tegen wateroverlast. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor het tegengaan van wateroverlast. De provincie zet daarnaast in op het behouden van de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland door de cultuurlandschappen, de natuur en het groen rond de steden te behouden en te ontwikkelen. Tot slot is duurzaam ruimtegebruik één van de kernthema's in de structuurvisie. Dat wil zeggen dat huisvesting en bedrijventerreinen regionaal gepland en afgestemd worden. Uitgangspunt is om nieuwe woningen zo veel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Het bouwen van woningen buiten bestaand gebied is mogelijk, mits de nut en noodzaak is aangetoond en de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd wordt. De kwalitatieve en kwantitatieve aspecten worden in een nieuwe provinciale woonvisie geregeld.

In de Provinciale verordening, die tegelijkertijd met de structuurvisie ter inzage heeft gelegen, zijn juridische bindende regels vastgelegd die de uitwerking van het provinciale beleid garanderen. In het bestemmingsplan zal, als de verordening is vastgesteld, rekening gehouden worden met de verordening.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie 2009 - 2020*

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijke beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.



Figuur 4. Ontwikkelingsbeeld gemeente Koggenland met ligging Zuidermeer

In de structuurvisie wordt het bebouwingslint door de Baarsdorpermeer tot de kern van Zuidermeer gerekend. In totaal heeft de kern 500 inwoners. Voor een kern van een dergelijk formaat is er een hoog voorzieningsniveau. De verwachting is dat de voorzieningen onder druk komen te staan. Hiervoor is dus speciale aandacht nodig. Met betrekking tot woningbouw wordt er in Zuidermeer voornamelijk vervangende sloop en nieuwbouw van onder andere leegkomende agrarische bebouwing verwacht. Tevens geeft de structuurvisie de ontwikkeling van de bijzondere woonvorm en het activiteitencentrum als ontwikkeling aan. Tot slot worden er 4 kavels uitgeven.

#### *Regionale woonvisie*

Voor de regio Westfriesland is een regionale woonvisie opgesteld (vastgesteld april 2006). In deze woonvisie staat het bouwen voor de eigen behoeften van de regio centraal. De kwaliteiten van nieuwe woningen passen qua karakter en schaal bij de regio.

De regionale woonvisie omschrijft de volgende ambities:

- meer gevarieerde huur- en koopwoningen, met vooral extra vraag naar middeldure huurwoningen;
- stedelijk vernieuwing door invulling van 'loze' ruimten en door invulling van vrijgekomen locaties na functieveranderingen;
- er is aandacht voor starters, waarbij maatwerk per kern voorop staat;

- er is een opgave voor wonen, zorg en welzijn, waarbij het doel een forse toename van nulredenwoningen is;
- het woningbouwprogramma dient gericht te zijn op doorstroming en een goede spreiding van kwalitatief goede, sociale huurwoningen;
- de regio zet zich over een breed front in op kwaliteit.

De regionale woonvisie voorziet in de voormalige gemeenten Westerkoggenland en Obdam respectievelijk 90 en 57 nieuwe woningen per jaar.

#### *Welstandsnota*

De kern Zuidermeer valt wat betreft welstandsbeleid in vier gebieden van de welstandsnota, namelijk *dorpslint*, *woongebied*, *landelijk lint* en *sport en recreatie*.

Het dorpslint van Zuidermeer is aan twee zijden bebouwd en heeft overwegend een woonfunctie. De bebouwing is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van Koggenland. Kenmerkend voor de dorpslinten is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwingstypen. Dit beeld is van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur.

De landelijke linten in Koggenland zijn dun bebouwd, met de bebouwing op enige afstand van de weg. Het heeft een eenvoudige woonvorm en ingetogen materiaalgebruik met traditionele kleuren. In Zuidermeer betreft het een deel van de Baarsdorpermeer. Deze weg heeft aan één kant bebouwing en is het begin van de lintbebouwing door het Baarsdorpermeer.

De woongebieden binnen de gemeente Koggenland zijn achter de dorpslinten gebouwd. Het betreft voornamelijk bebouwing bestaande uit twee lagen met kap, met op markante plekken gestapelde bouw. Bij nieuwbouw dient aangesloten te worden op de bestaande omgeving, zowel met de ligging als de bouwmassa. Binnen geschakelde woningen moeten individuele woningen als zódanig herkenbaar zijn.

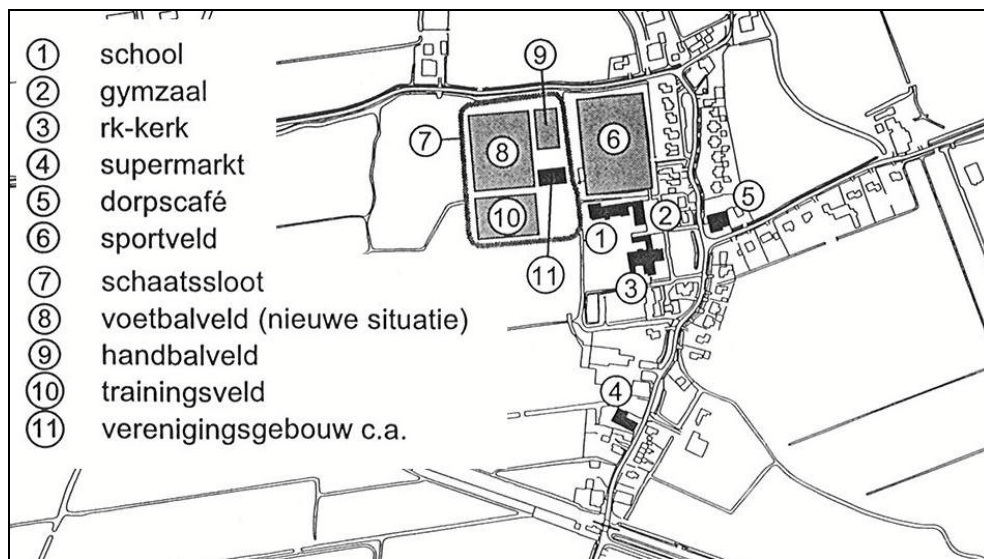
Tot slot valt het sportveld aan de westelijke kant van Zuidermeer onder het welstandsgebied *sport en recreatie*. Eventuele bebouwing binnen deze gebieden dient laag en kleinschalig te zijn. De terreinen zijn vaak omrand door een strook van groen.

#### *Leefbaarheidsplan*

In 1999 is de provincie Noord-Holland begonnen met het experiment Leefbaarheidsplannen. De reden was de zorg die bestond over de leefbaarheid van kleine gemeenschappen in relatie tot restrictief woningbeleid.

In dit experiment hebben drie kleine kernen uit drie verschillende gemeenten deelgenomen, namelijk Grootschermer (gemeente Schermer), De Kwakel (gemeente Uithoorn) en Zuidermeer (voormalige gemeente Westerkoggenland, nu Koggenland).

De bedoeling van het experiment was voor de betreffende kleine kernen in nauwe samenspraak met de bewoners van de kern een plan op te stellen, gericht op het aanpakken van door de bewoners aangedragen leefbaarheidsknelpunten, wensen en oplossingsrichtingen. Het Leefbaarheidsplan Zuidermeer bevat een profielschets van het dorp, een beschrijving van de huidige situatie waarbij alle aspecten van de leefbaarheid aan de orde komen (zie figuur 5).



Figuur 5. Overzicht profielschets 2001

Via een interactief proces met de dorpsbewoners zijn problemen benoemd en speelruimte en oplossingen aangegeven. Hierna is een toekomstvisie ontwikkeld met daaraan gekoppeld een uitvoeringsplan. Dit plan bevat een projectenlijst met prioriteiten, fasering en budgetten per activiteit. Het plan is richtinggevend voor activiteiten die in het kader van de leefbaarheid worden ondernomen.

Uit het Leefbaarheidsplan is een viertal aandachtspunten naar voren gekomen (voor een overzicht zie figuur 6). Ten eerste hebben de dorpsbewoners aangegeven dat er behoefte was aan beperkte en betaalbare woningbouw voor starters en ouderen.

Het ging hier om zowel huurwoningen als koopwoningen. Ten tweede was een kernpunt van de dorpsbewoners het behoud van het voorzieningsniveau. Ten derde was er de wens van de dorpsbewoners om de leefbaarheid te stimuleren en/of te vergroten door de recreatieve kansen die het dorp heeft door de ligging in het landelijk gebied, beter te benutten.

Tot slot is er uit het leefbaarheidsplan een project voortgevloeid, waarbij een woonvorm gecombineerd met dagbesteding, zorgt voor een blijvend aanbod van producten en diensten in het dorp.



Figuur 6. Kaart met oplossingsrichtingen uit het Leefbaarheidsplan. Aangegeven zijn locaties voor nieuwe woningbouw en opties voor een nieuw dorpshuis

## **4. RUIMTELIJKE KADER EN BEELDKWALITEIT**

In dit hoofdstuk zullen de ruimtelijke en functionele aspecten van het dorp Zuidermeer besproken worden. Allereerst zal de historie worden beschreven, waarna de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur aan de orde komen. Daarna worden de functionele aspecten toegelicht.

### **4. 1. Historische context**

Het dorp Zuidermeer is ontstaan aan de rand van het drooggelegde Baarsdorpermeer. De naam betekent 'ligging ten zuiden van het (Baarsdorper)meer' en wordt voor het eerst in 1745 genoemd. Het dorp ligt aan de kruising van twee wegen, namelijk de Zuidermeerweg en de Baarsdorpermeer. De Zuidermeerweg loopt van het noorden naar het zuiden door het dorp. De Baarsdorpermeer is de weg door de drooglegging van de Baarsdorpermeerpolder. Aan deze wegen stonden vroeger verschillende groepen woningen en stolpboerderijen, die langzaam aan elkaar vast gegroeid zijn waardoor een lintdorp is ontstaan. De structuur van het dorp is een lintdorp met beperkt dorpshart.

### **4. 2. Ruimtelijke en landschappelijke structuur**

Zuidermeer ligt in een agrarisch gebied met een open en weids karakter. De cultuurgrond is vooral in gebruik als weide, met op sommige plekken boomgaarden. Er is relatief weinig beplanting en bebouwing. Door het landelijk gebied lopen slingerende dijken met polderwegen, zoals de Zuidermeerweg en de Koggeweg.

### **4. 3. Opbouw en bebouwingskarakteristiek**

De bebouwing van Zuidermeer strekt zich uit aan weerszijden langs de Zuidermeerweg. De bebouwing langs de kronkelige weg is gevarieerd en kent een hoge dichtheid. Op een aantal plekken staan stolpboerderijen. Langs de Baarsdorpermeer (het gedeelte dat ligt in het plangebied) staat alleen aan de zuidkant bebouwing. Waar de twee wegen elkaar kruisen, ligt de (voormalige) kerk met daarvoor een ruim opgezet grasveld met bankjes. In het noordwesten van het dorp ligt het nieuwe voetbalveld.

Het dorp kent een aantal beeldbepalende panden, zoals de genoemde kerk. Bij de kerk staan een (voormalige) pastorie en een woonhuis (Zuidermeerweg 55 en 57). Aan de Zuidermeerweg bevinden zich tevens een beeldbepalend woonhuis (nummer 37) en twee stolpboerderijen (nummers 5 en 35). Aan de Koggeweg 1 bevindt zich een stolpboerderij welke aangewezen is als rijksmonument.

### **4. 4. Beeldkwaliteit**

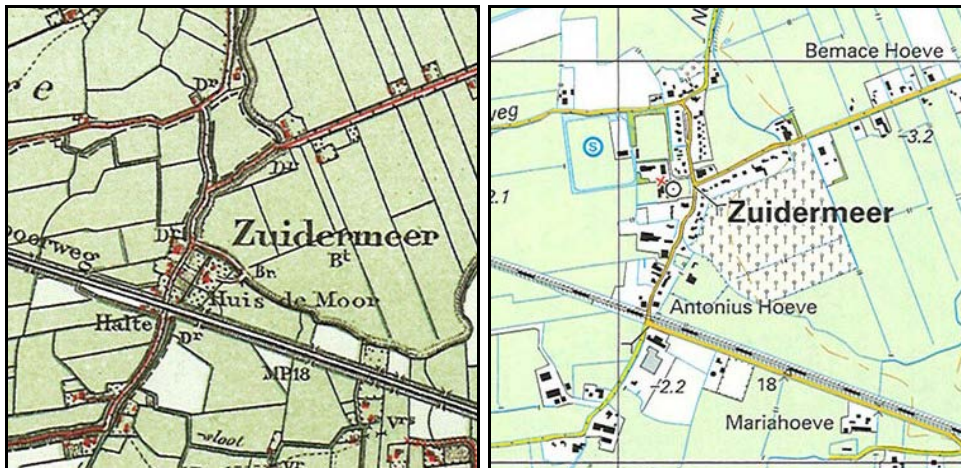
Met als vertrekpunt de algemene beschrijving in de vorige paragrafen, kan een meer verfijnde analyse worden gemaakt van de structuur van het dorp. Vanuit deze analyse is het vervolgens mogelijk om waarden en karakteristieke kenmerken van de ruimtelijke structuur te benoemen.



De analyse en de waardebeoordeling samen zijn dan de bouwstenen voor richtinggevend uitspraken over de verdere ontwikkeling van het dorp, zowel als het gaat om elementen waarop we zuinig willen zijn alsook wat betreft toekomstige veranderingen.

### Analyse: landschap, cultuurhistorie en bebouwing

Kenmerkend is de situering van het dorp aan de westelijke rand van de droogmakerij de Baarsdorpermeer. Het dorp bestaat voor een deel uit bebouwing langs de rand van de droogmakerij en voor een deel uit bebouwing binnen de grenzen van deze polder. Dit komt goed naar voren bij het vergelijken van de topografische situatie van omstreeks 1900 met de huidige situatie.



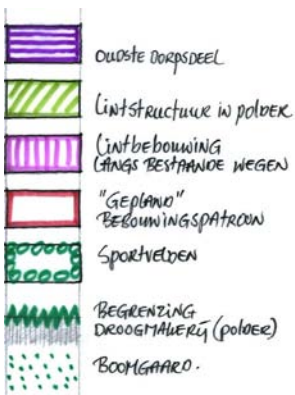
Figuur 7. topografie 1900

topografie 2000

Op de topografische kaart van 1900 bevindt zich dorpsbebouwing zowel zuidelijk aansluitend aan de polder, als noordelijk aansluitend aan de polder, en bovendien langs de centrale weg in de polder (de Baarsdorpermeer). Op de recente kaart is de westelijke rand van de polder eveneens voorzien van dorpsbebouwing, en zijn het noordelijke en het zuidelijke dorpsdeel aan elkaar vastgegroeid.

Het dorp ligt rondom in het open landschap. Dit impliceert dat de dorpsbebouwing vanuit noord, west en zuid, vanaf grote afstand zichtbaar is. Vanuit de open polder, dus vanuit het oosten, is er sprake van enige afscherming door de aanwezigheid van de boomgaard. Ook heeft de dubbele bomenrij langs de Baarsdorpermeerweg een coulissewerking.

De ontwikkeling van het dorp is afleesbaar in de ruimtelijke structuur ervan. In figuur 2 is deze structuur schematisch aangegeven. Te onderscheiden zijn het oudste dorpsdeel, de lintstructuur in de polder, de lintbebouwing langs de bestaande weg, als opvulling tussen dorpsdelen en als uitbreiding, en een gepland bebouwingspatroon. Verder zijn de sportvelden aan de westzijde en de boomgaard aan de oostzijde als belangrijke ruimtelijke elementen aangegeven. In de figuur is ook de oorspronkelijke begrenzing van de droogmakerij (de polder) in beeld gebracht.



Figuur 8. Stedenbouwkundige structuur

### Kenmerken van de stedenbouwkundige structuur

De oudste dorpsdelen worden gekenmerkt door een wisselende situering van de bebouwing ten opzichte van de weg (geen duidelijke of strakke rooilijn), waarbij de bebouwing vaak ook dicht op de weg is geplaatst. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd, met relatief veel oorspronkelijke bouwstijlen (onder meer stolpen).



*Figuur 9. Links en midden het oudste dorpsdeel zuid, rechts een monumentale stolp aan de noordzijde*



*Figuur 10. Links de Baarsdorpermeer, rechts idem bij nadering van het dorp*

De Baarsdorpermeer met z'n bomenrijen, geflankeerd door sloten en bebouwing (lintstructuur) snijdt als een liniaal door de polder. Bij nadering van het dorp eindigt het rechte beloop en volgt de weg de oorspronkelijke poldergrens.

De lintbebouwing langs bestaande wegen in het dorp wordt gekenmerkt door een ruimere afstand tot de weg. Daarbij is per cluster woningen een rooilijn aanwezig. De bebouwingskarakteristiek is algemeen, woonhuizen, veelal vrijstaand, uit verschillende perioden in de 20<sup>e</sup> eeuw, en met de bij deze perioden behorende stijlkenmerken.



*Figuur 11. Links, lintbebouwing feitelijk in de polder, de bruggen en sloot markeren de oorspronkelijke grens van de polder; midden, verruiming in het openbare gebied; rechts, nieuwe lintbebouwing aan de Koggeweg*

Het geplande bebouwingspatroon is deels wat ouder, namelijk het zuidelijke deel met enkele rijen eenvoudige woningen aan de zijtak van de Zuidermeerweg. Dit dorpsdeel ondergaat een transformatie waarbij de oudere bebouwing wordt vervangen. Binnen dit deel bevindt zich feitelijk ook de kerk, die voor een nieuwe functie wordt verbouwd. Op de rand met het aanliggende agrarische gebied, ligt op een verhoging de begraafplaats.



*Figuur 12. Links, de te vervangen woningen; rechts, de begraafplaats*

Het noordelijke deel, ten noorden van de kerk, de Overtoom, is van recente datum, en kan worden gekarakteriseerd als een modern nieuwbouwuurtje. Hier bevindt zich ook de school. Aansluitend ligt het sportcomplex in een kader van opgaand groen.



*Figuur 13. Links, moderne woningbouw in twee bouwlagen met kap; rechts, de kerk (in de steigers); onder, het sportcomplex*



Inbedding in het landschap. Het dorp heeft een langgerekte vorm, die noord-zuid gericht is. Onderstaande impressies geven een indruk van de wijze waarop het dorp zich in het landschap manifesteert.



*Figuur 14. Boven, zicht vanuit het oosten; onder, zicht vanuit het westen*

### **Samenvatting waardebeoordeling**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland zijn de omranding van de droogmakerij en de doorsnijding met de weg, de Baarsdorpermeer aangemerkt als lijnen die vanuit historisch/geografisch oogpunt van hoge waarde zijn.

Uit de analyse en beschrijving van de ruimtelijke structuur komt naar voren dat deze lijnen geheel (Baarsdorpermeer) of gedeeltelijk (omranding polder) herkenbaar aanwezig zijn.

Verder heeft het dorp een herkenbare opbouw, met oudere en nieuwere delen, met bijbehorende bebouwingskarakteristiek. Met uitzondering van enkele waardevolle objecten, gaat het in het algemeen niet om de individuele waarden, maar vooral om de samenhang in de structuur van onderscheiden dorpsdelen. Het oudste deel kenmerkt zich door kleinschaligheid en authentieke bouwstijlen. De lintstructuur binnen het dorp en de lintstructuur buiten het dorp hebben elk hun eigen karakter. Binnen het dorp zijn de verruiming in het openbaar gebied waardevol, buiten het dorp is het vooral het sterk eenduidige beeld van de Baarsdorpermeer.

Van belang tenslotte is de waarneming van het dorp vanuit het landschap. Een belangrijk gegeven, vooral als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpsranden.

#### **4. 5. Functionele aspecten**

##### *Voorzieningen*

In Zuidermeer is een tweetal voorzieningen te vinden, namelijk een basisschool en een kerk. Daarnaast heeft het dorp een sportveld waar onder andere gevoetbald en geschaatst kan worden. Een café en een winkel zijn in de afgelopen jaren gesloten. Het voornemen bestaat om op een voormalig agrarisch bouwperceel een woon-/zorgcomplex te ontwikkelen, waar tevens op kleine schaal producten verkocht worden.

##### *Agrarische bedrijven*

Zuidermeer kent een aantal agrarische bedrijven. Aan de Koggeweg is een melkveebedrijf gevestigd. De stal bij dit bedrijf is recentelijk gerealiseerd en ligt op ruime afstand achter de woning. De overige bedrijven bevinden zich aan de Baarsdorpermeer en aan de Noordermeer.

##### *Verkeer*

Zuidermeer is ontstaan aan de Zuidermeerweg. Dit is de belangrijkste doorgaande route door het dorp. Daarnaast zijn de Noordermeer, de Koggeweg en de Baarsdorpermeer doorgaande wegen in het gebied. De Overtoom, op de plek van het oude sportveld, dient alleen als ontsluiting van de nieuwbouwwoningen en het sportcomplex.

##### *Recreatie*

Door Zuidermeer loopt een deel van het Fietsrouten netwerk Noord-Holland. Dit netwerk bestaat uit een groot aantal fietsroutes die door Noord-Holland lopen.

## 5. OMGEVINGSASPECTEN

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de aspecten onderzocht te worden die van invloed kunnen zijn op de toelaatbaarheid van bestemmingen. Ook het herbestemmen van bestaande functies en bebouwingmogelijkheden moet verantwoord zijn. Vooraf zal daarom onderzocht moeten worden of de bestemmingen “haalbaar” zijn. Vanuit een aantal aspecten kunnen randvoorwaarden en belemmeringen naar voren komen. Deze aspecten hebben met name betrekking op geluid, milieuzonering, bodem, luchtkwaliteit, water, archeologie, ecologie en externe veiligheid.

### 5. 1. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is *Wet geluidhinder* van kracht. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

#### **Wegverkeerslawaai**

In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Een woning is een geluidsgevoelig object. Indien geluidsgevoelige objecten langs een zoneplichtige weg of spoorweg zijn gesitueerd, dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De doorgaande wegen door Zuidermeer zijn allemaal 50-kilometer-wegen. De geluidsgevoelige bestemmingen langs deze wegen krijgen echter in het voorliggende bestemmingsplan niet de ruimte om richting de weg uit te breiden.

#### *Woningbouw voormalig sportveld*

Voor wat betreft de woningen op het oude sportveld, kan gesteld worden dat deze allemaal liggen aan 30-kilometer-wegen. Voor deze wegen gelden geen geluidszones.

#### *Woningbouw wijzigingsgebied voormalig agrarisch bedrijf*

Uitgangspunt is dat bij nieuwe uitbreidingslocaties, net zoals op het voormalige sportveld, de wegen ingericht worden als 30-kilometer-wegen. Hiermee zijn de wegen niet zoneplichtig.

Wegverkeerslawaai is daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

#### **Spoorweglawaai**

Aan de zuidelijke kant van het plangebied loopt de spoorlijn tussen Obdam en Hoorn. Deze spoorlijn heeft een wettelijke zone van 100 meter. Binnen deze zone worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Er hoeft dan ook geen aanvullend onderzoek gedaan te worden naar het spoorweglawaai.

#### *Woningbouw voormalig sportveld*

De woningbouw op het voormalige sportveld ligt op meer dan 100 meter afstand van de spoorweg en daarom is er geen belemmering wat betreft spoorweglawaai voor dit gebied.

#### *Woningbouw wijzigingsgebied voormalig agrarisch bedrijf*

Het wijzigingsgebied in het westen van het plangebied ligt op een afstand van meer dan 100 meter van de spoorlijn. De verwachting is dan ook dat er geen problemen zijn ten aanzien van spoorweglawaai voor dit wijzigingsgebied. Spoorweglawaai levert geen beperkingen op voor het voorliggend bestemmingsplan.

## **5. 2. Milieuzonering**

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Binnen het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven aanwezig. Deze bevinden zich met name aan de rand van het dorp. Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van eigen geurbeleid. Als deze gereed is, zal hier rekening mee worden gehouden in het voorliggend bestemmingsplan.

Naast de agrarische bedrijvigheid is er een aannemersbedrijf binnen het plangebied aanwezig. Aannemersbedrijven vallen onder categorie 2 bedrijven bij een bedrijfsoppervlakte van onder de 1000 m<sup>2</sup>. Er is op het perceel geen ruimte om meer dan 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsoppervlakte te realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat het een categorie 3 inrichting wordt en daarmee te veel overlast zou kunnen produceren.

Het plan wordt wat milieuzonering betreft uitvoerbaar geacht.

## **5. 3. Bodemsituatie**

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen mogelijk verontreinigde plekken in het plangebied te worden gesignaleerd. Waar nodig moeten saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid zijn.

#### *Kerkgebied*

Rondom de kerk en het gebied tussen de begraafplaats en de Zuidermeerweg is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen bodemverontreinigingen op het terrein waren die eventuele ontwikkelingen tegen kunnen gaan.



#### *Woningbouw wijzigingsgebied voormalig agrarisch bedrijf*

Het wijzigingsgebied voor de woningbouw is gelegen op agrarische gronden. In het verleden hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden waardoor bodemverontreiniging zou kunnen zijn ontstaan. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal hier nader op ingegaan worden. Voor de bijzondere woonvorm en het activiteitencentrum zijn inmiddels in het kader van een aparte planologische procedure bodemonderzoeken uitgevoerd. Hier zijn geen problemen uit naar voren gekomen.

### **5. 4. Luchtkwaliteit**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkelingen in Zuidermeer dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Bovendien is door Goudappel Coffeng in 2006 een algemeen onderzoek naar de luchtkwaliteit in de gehele gemeente Koggenland uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat op geen locatie enkele in 2005 en 2020 sprake is of zal zijn van overschrijding van de wettelijke normen.

### **5. 5. Water**

#### Waterbeheersplan 2010-2015

Op 19 november 2009 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland het nieuwe *Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water* vastgesteld. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015. De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

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.

De uitgangspunten die het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid, zijn de volgende:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;

- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

#### *Uitgangspunten bestemmingsplan*

Vanwege de nieuwe ontwikkelingen is in het kader van de Watertoets overleg geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In totaal wordt er rond de kerk en voor de bijzondere woonvorm (inclusief activiteitencentrum) 5200 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlakte toegevoegd. Deze toename komt door de ontwikkelingen die onder meer in de eerder genomen projectbesluiten mogelijk zijn gemaakt. In totaal wordt er ongeveer 8055 m<sup>2</sup> aan extra verharding gerealiseerd. De toename van verhard oppervlak moet gecompenseerd worden met de uitbreiding van 15,4% van de verhardingstoename. Dit komt neer op ongeveer 1240 m<sup>2</sup>. Per ontwikkeling is in onderstaande figuur de toename van verhard oppervlak en de benodigde compensatie weergegeven.

<b>Ontwikkeling</b>	<b>Verhardingstoename</b>	<b>Benodigde compensatie</b>
Locatie ten westen van kerkhof	4935 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>
Kerkgebied	1451 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>
Bijzondere woonvorm en activiteitencentrum	1669 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>8055 m<sup>2</sup></b>	<b>1240 m<sup>2</sup></b>

De toename aan verhard oppervlakte zal gecompenseerd worden door nieuw water aan te leggen aan de westkant van het activiteitencentrum en door het water bij de begraafplaats te verbreden. In totaal zal er ongeveer 1500 m<sup>2</sup> aan water bijkomen. Dit is meer dan voldoende om te toename van verhard oppervlak te compenseren.

## **5. 6. Archeologie en cultuurhistorie**

### *Archeologie*

Internationaal is het besef groeiend om cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren te beschermen. Het Verdrag van Valletta (1992) resulteerde in een Europese richtlijn ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden, welke in nationale wetgeving verankerd moet worden. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de *Monumentenwet*. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

In het plangebied liggen geen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Wel moet er bij plannen groter dan 2500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 40 centimeter archeologisch onderzoek gedaan worden.

Voor de kade en ringvaart rond de Baarsdorpermeerpolder geldt dat er bij plannen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm onderzoek gedaan moet worden.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen groter dan 2500 m<sup>2</sup> mogelijk. Er hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Mochten er tijdens werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente en bij de provinciaal archeoloog.

### *Cultuurhistorie*

De provincie Noord-Holland hecht veel waarde aan de cultuurhistorische waarden van de ruimte. De kern Zuidermeer heeft zelf geen hoge cultuurhistorische waarde. De Baarsdorpermeerpolder heeft dat wel. Deze drooglegging heeft een kenmerkende opbouw met een rechte weg dwars door de drooglegging heen. Dit is de huidige Baarsdorpermeer. Langs de weg ligt bebouwing. Loodrecht op deze weg liggen smalle kavels met het kenmerkende rechte afwatersysteem. De rationele verkaveling is hier nog goed te zien. Lineaire nederzettingen in nog bestaande rationele verkaveling is niet zeldzaam in Nederland, maar de structuur en verkaveling moet wel beschermd worden. Daarom heeft de Baarsdorpermeer, inclusief de kade en de ringvaart, een hoge cultuurhistorische waarde.

Aangezien er geen ontwikkelingen plaatsvinden in de Baarsdorpermeerpolder, worden er voor het aspect *cultuurhistorie* geen belemmeringen verwacht.

## **5. 7. Flora en fauna**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij moet worden aangetoond dat, als gevolg van de geplande activiteiten, de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*.

### *Gebiedsbescherming*

Zuidermeer ligt niet in de buurt van Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Nieuwe bebouwing binnen het dorp zal daarom geen negatieve invloed hebben op deze gebieden.

### *Soortenbescherming*

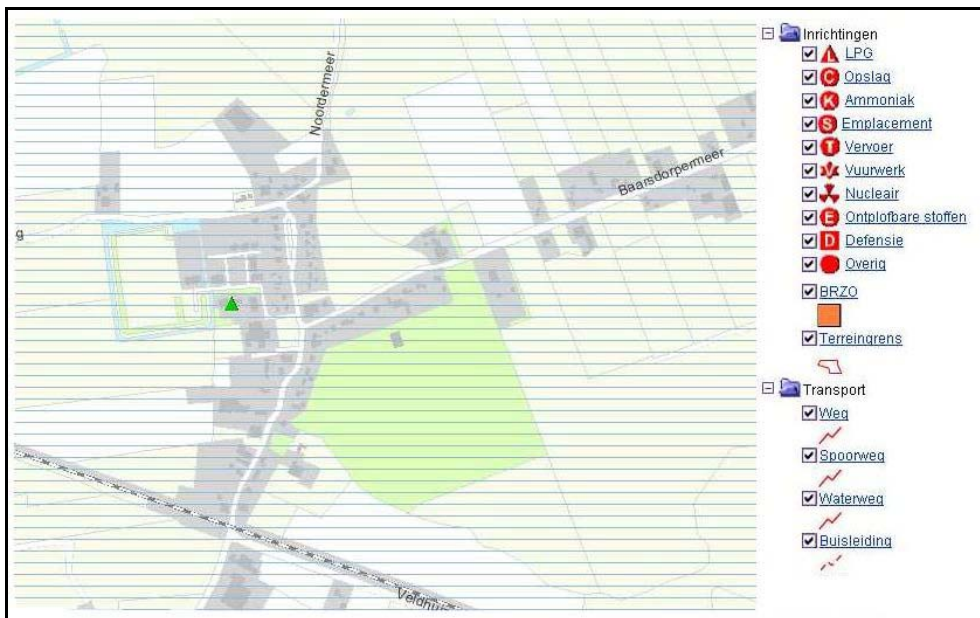
Voor twee locaties in Zuidermeer is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Het betreft hier de te slopen gymzaal enerzijds en de te slopen bebouwing voor de bijzondere woonvorm en het activiteitencentrum anderzijds. Op beide locaties zijn geen bijzondere planten of dieren gevonden.

Wel bestaat de mogelijkheid dat op beide locaties vleermuizen voorkomen. Inmiddels is, in het kader van een eerdere planologische procedure, er geen vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied voor de bijzondere woonvorm en het activiteitencentrum. Voor de te slopen gymzaal dient hier nog nader onderzoek voor uitgevoerd te worden.

## 5. 8. Externe veiligheid

Zowel in als rondom het projectgebied bevinden zich, zoals in figuur 7 valt af te leiden, geen inrichtingen of wegen die onder het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) vallen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen risicovolle inrichtingen mogelijk binnen het plangebied.

Het langs het plangebied lopende spoor is geen route voor gevaarlijke stoffen. Ook bevinden er zich geen leidingen binnen het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op eventuele nieuwe bebouwing.



Figuur 15. Uitsnede risicokaart Noord-Holland

## 6. PLANBESCHRIJVING

Op basis van hetgeen in voorgaande hoofdstukken is weergegeven, kunnen met betrekking tot de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied, de volgende uitgangspunten worden geformuleerd.

### 6. 1. Functionele structuur

#### *Wonen*

De opbouw van Zuidermeer is duidelijk af te leiden aan de ontstaansgeschiedenis. Het historische bebouwingslint dat ontstaan is langs de wegen, onderscheidt zich duidelijk van de overige bebouwing. Dit zijn vooral de uitbreidingen die achter het oorspronkelijke lint ontstaan zijn. Het bestemmingsplan is erop gericht deze structuur van het woongebied te behouden. Woonbebouwing heeft daarom vooral aan de achterkant uitbreidingsruimte gekregen. Ook ten aanzien van de afmetingen en plaatsing van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang.

In het plangebied wordt op enkele locaties de mogelijkheid geboden woningbouw te realiseren. Deze passen binnen de zoekruimte zoals deze geformuleerd is in het streekplan van de provincie Noord-Holland.

#### *Bedrijvigheid*

Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied, in principe niet toegestaan. In het plangebied bevinden zich echter aan de rand van de kern enkele bestaande (agrarische) bedrijven. Deze zijn inbestemd.

Ten aanzien van de uitgangspunten voor bedrijvigheid, is het van belang onderscheid te maken in de zwaarte van de bedrijven (in milieuhygiënisch opzicht).

Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie, is toelaatbaar in het plangebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Deze bedrijven zijn binnen de woonfunctie mogelijk gemaakt. Voor zwaardere bedrijven die wél hinder veroorzaken geldt dat deze niet in het plangebied thuishoren. Het gaat hier om bedrijven uit categorie 3 en hoger. Het beleid is erop gericht om nieuwe bedrijven in deze zwaardere categorieën zoveel mogelijk te situeren op een bedrijventerrein. In het plangebied zijn bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2 van de VNG-Basiszoneringslijst, in principe niet toegestaan. Binnen het plangebied is één bedrijf aanwezig, namelijk een aannemersbedrijf. Deze is inbestemd. Het bedrijf heeft uitbreidingsruimte, maar niet dermate groot dat er sprake zou zijn van een categorie 3 bedrijf van de VNG-Basiszoneringslijst.

#### *Voorzieningen*

In de kern zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In het noordoosten van het plangebied ligt een sportcomplex inclusief kantine. Tevens is er een school aanwezig. De kerk wordt verbouwd, zodat er ook andere maatschappelijke functies in kunnen plaatsvinden. In een voormalige boerderij aan de Zuidermeeweg wordt een woon-/zorgboerderij gevestigd. Achter de boerderij worden nog enkele gebouwen opgericht.

Uitgangspunt is deze voorzieningen in het voorliggende bestemmingsplan als *maatschappelijke voorziening* te bestemmen.

#### *Verkeer*

Door Zuidermeer lopen enkele doorgaande wegen. Daarnaast lopen er nog 30-kilometer-wegen door onder andere het uitbreidingsgebied op het voormalige sportveld. Gestreefd wordt om deze situatie te handhaven.

### **6. 2. Stedenbouwkundige structuur**

Stedenbouwkundig is het van belang dat de kenmerkende structuur van de kern door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing ingepast wordt in de bestaande structuur.

Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden, gelden in het algemeen de volgende uitgangspunten:

- het behoud van het stedenbouwkundige patroon van straten en het bijbehorende bebouwingspatroon;
- het behoud van de waterstructuur;
- het behoud van de groenstructuur;
- het behoud van de openheid van de agrarische gronden rond de kern.

Voor zover het rijksmonumenten betreft, zijn deze krachtens de Monumentenwet beschermd. Met de Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven.

## 7. JURIDISCHE VORMGEVING

### 7. 1. Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML-bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels (voorheen werden dit voorschriften genoemd) behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar een verbeelding (hierna plankaart genoemd).

- *SVBP 2008* -

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* op 1 juli 2008 opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard, welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, wordt verplicht in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de plankaart en in de regels.

In het kader van wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd worden. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal naast het digitale plan een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is daarnaast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van een aantal omschreven werkzaamheden, zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming als strijdig gebruik.

#### *Handboek digitale ruimtelijke plannen*

De gemeente Koggenland heeft een *Handboek digitale ruimtelijke plannen* opgesteld. Deze bevat onder andere een standaardbenaming voor aanduidingen en bestemmingen. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het handboek.

## **7. 2. Toelichting op de bestemmingen**

De toelichting op de bestemmingen zal in verband met de afstemming op de regels op alfabetische volgorde geschieden.

### **Agrarisch**

De agrarische bedrijven in het plangebied hebben de bestemming "Agrarisch". Gebouwen ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf mogen alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden.

### **Agrarisch met waarden**

Het agrarisch gebied gelegen in de Baarsdorpermeer heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" gekregen vanwege de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde die dit gebied heeft. De openheid van deze gronden moet bewaard blijven, daarom is bebouwing niet toegestaan. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de waarden te beschermen.

### **Bedrijf**

De bestemming "Bedrijf" is van toepassing op het aannemersbedrijf in het plangebied. Er zijn verder geen bedrijven aanwezig binnen het plangebied die deze bestemming hebben. Binnen het bouwvlak is het mogelijk om gebouwen ten behoeve van een aannemersbedrijf te realiseren. Tevens mag er een bedrijfswoning gerealiseerd worden. De bedrijfswoning moet voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak van 50%. Dit voorkomt te grote uitbreiding van het aannemersbedrijf. Op de verbeelding is tevens de maximale bouw- en goothoogte aangegeven.

### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

De bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" is gegeven aan het terrein met daarop gebouwen ten behoeve van nutsbedrijven. In de regels zijn enkele voorwaarden opgenomen waaraan de bebouwing moet voldoen. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden met gebouwen tot een maximum goothoogte van 4 m en een maximum bouwhoogte van 6 m.



**Detailhandel**

De bestemming "Detailhandel" is gegeven aan de supermarkt aan de Zuidermeerweg. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, zoals een supermarkt. Ook zijn er voorzieningen ten behoeve van bed and breakfast toegestaan. Het bouwvlak mag tot een maximum van 60% bebouwd worden. Tevens zijn op de verbeelding de maximale bouw- en goothoogte aangegeven.

**Groen**

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming "Groen". De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het plangebied en waar niet gebouwd mag worden. Binnen deze bestemming zijn (periodieke) evenementen toegestaan. Het groen langs de wegen is opgenomen binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf".

**Maatschappelijk**

Deze bestemming heeft betrekking op de maatschappelijke functies binnen het plangebied. Dit zijn de (voormalige) kerk inclusief de nieuwe maatschappelijke functies en de school. Er mag alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden, met een maximum bebouwingspercentage en hoogte zoals deze op de verbeelding zijn aangegeven.

Binnen de bestemming heeft de begraafplaats een aanduiding gekregen.

**Maatschappelijk - activiteitencentrum**

Het activiteitencentrum heeft de bestemming "Maatschappelijk - activiteitencentrum". Het centrum moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. De maximum goothoogte is 4 m en de maximum bouwhoogte is 8,50 m.

**Maatschappelijk - bijzondere woonvorm**

Voor de nieuwe stolp en de bijbehorende zorgwoningen is de bestemming "Maatschappelijk - bijzondere woonvorm" opgenomen. De nieuw te bouwen stolp heeft de aanduiding specifieke bouwaanduiding - stolp om te waarborgen dat er een nieuwe stolp wordt teruggebouwd. De karakteristieke vorm blijft hierdoor gehandhaafd. Ondersteunende vormen van horeca en detailhandel zijn toegestaan binnen deze bestemming.

**Sport**

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plan gelegen sportvelden. Binnen de bestemming zijn sportvelden en evenemententerreinen toegestaan. De regels bij deze bestemming zijn afgestemd op de bestaande situatie. Er is een bouwvlak opgenomen voor de kantine. Deze heeft enige uitbreidingsmogelijkheid gekregen. Tenslotte is er in de regels ook een regeling opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bijvoorbeeld lichtmasten en een tribune.

**Verkeer - Verblijf**

De op de plankaart aangegeven bestemming "Verkeer - Verblijf" betreft met name de openbare straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer.

Ook snippergroen (bermen) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken.

Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving, en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden toegankelijk moeten blijven en niet bebouwd mogen worden.

### **Water**

Het water zoals dat aanwezig is in de kern Zuidermeer, is als zodanig bestemd. Ook het water wat aangelegd zal worden als compensatie voor de toegenomen verharding op de locaties voor de woon-/zorgboerderij en rond de kerk, is als water bestemd. De schaatssloot rond het voetbalveld heeft ook een waterbestemming gekregen, aangezien dit mede is aangelegd als compensatie voor de woningbouw op het voormalige sportveld. Bebouwing binnen de bestemming "Water" is niet toegestaan.

### **Wonen - 1 en Wonen - 2**

De bestemming "Wonen - 1" is gegeven aan de woonbebouwing in het historische lint. Uitbreiding richting de weg is niet mogelijk. De bestemmingsomschrijving sluit qua hoogte zoveel mogelijk aan bij het historische bebouwingsbeeld van één laag met kap. De bestaande karakteristiek van de bebouwing in het lint, wordt hierdoor zoveel mogelijk gehandhaafd. De voorveelgrens is op de plankaart vastgelegd. De bebouwing moet op een minimale afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en 3 meter tot de achterste perceelsgrens gebouwd worden.

De woningen in de uitbreidingsgebieden hebben de bestemming "Wonen - 2" gekregen. Hier is, qua hoogte en overige afmetingen, iets meer mogelijk. Voor beide bestemmingen geldt dat middels aanduidingen is aangegeven of het een aaneengebouwde, twee-aaneen of vrijstaande woning betreft. Ook zijn de karakteristieke gebouwen aangeduid.

### **Wonen - Woongebouw**

Voor woningen in gestapelde vorm is een aparte bestemming "Wonen - Woongebouw" opgenomen. Het gaat om complexgewijze woonbebouwing: woongebouwen waar veelal sprake is van meerdere wooneenheden, meestal gestapeld. Wel gaat het hierbij om zelfstandige woningen, maar de verschijningsvorm onderscheidt zich ruimtelijk, terwijl er sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen. De bestemming is dan ook afgestemd op de specifieke hoofdvorm, terwijl afgezien wordt van een regeling voor individuele bijgebouwen. Wel is er ruimte voor (collectieve) bijgebouwen, waar dit ook ruimtelijk passend is.

## **8. UITVOERBAARHEID**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient aandacht besteedt te worden aan de uitvoerbaarheid hiervan. Hierbij is onderscheid gemaakt in economische uitvoerbaarheid, grondexploitatie en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **8. 1. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

Voor de verschillende ontwikkelingen in Zuidermeer heeft de gemeente met de betrokken partijen overeenkomsten gesloten. De kosten van de ontwikkelingen zijn daarmee gedekt en er is dus geen sprake van kostenverhaal. Er is daarom geen aanleiding om een grondexploitatieplan op te stellen. Het plan wordt daarmee ook economisch uitvoerbaar geacht.

### **8. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Overleg*

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties zijn in hoofdstuk 9 voorzien van een gemeentelijk reactie. De overlegreacties zijn als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Inspraak*

Zoals bepaald in de inspraakverordening van de gemeente Koggenland, is het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd. De publicatie ten behoeve van de start van de inspraakperiode kan opgevat worden als een vooraankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Bro.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

#### *Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

## 9. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2010 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan aan de overlegpartners gestuurd. Van de VROM-inspectie, de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn overlegreacties ontvangen. Deze zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven en is een gemeentelijk standpunt geformuleerd.

### **Provincie Noord-Holland**

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan een conserverend plan betreft. Recentelijk zijn meerdere projectbesluiten genomen, welke positief door de provincie zijn beoordeeld. Het plan geeft verder geen aanleiding tot opmerkingen.

*Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.*

### **VROM-Inspectie, regio Noord-West**

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de VROM-inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.*

### **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat in de toelichting een geen beleid ten aanzien van het waterbeheer is opgenomen en verzoekt dit alsnog te doen.

*Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangepast.*

Het hoogheemraadschap geeft aan dat er een substantiële toename van verhard oppervlak en bebouwing plaatsvindt. Om dit te compenseren moet het wateroppervlak met 15,4% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd worden. Het hoogheemraadschap vraagt de gegevens ten aanzien van de toename van verhard oppervlak in het bestemmingsplan op te nemen.

*Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangepast.*

Tot slot wijst het hoogheemraadschap op een aantal uitgangspunten ten aanzien van waterkwaliteit en afvalwater. Het hoogheemraadschap spreekt de voorkeur ten aanzien van het een gescheiden rioolstelsel, waarbij afvalwaterstromen gescheiden worden.

*Reactie gemeente: Dit bestemmingsplan betreft voornamelijk een conserverend plan. Bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied zullen de uitgangspunten van het hoogheerraadschap gehanteerd worden.*

===