

Voorschriften

Inhoudsopgave

1.	Inleidende bepalingen	1
	Artikel 1 Begripsbepalingen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	4
2.	Algemene Beschrijving in Hoofdpijnen	5
	Artikel 3 Beschrijving in hoofdpijnen	5
3.	Bestemmingsbepalingen	7
	3.1. Enkelvoudige bestemmingen	7
	Artikel 4 Agrarisch	7
	Artikel 5 Groen	9
	Artikel 6 Verkeer	10
	Artikel 7 Water	11
	3.2. Uit te werken bestemmingen	12
	Artikel 8 Woongebied-U	12
	3.3. Dubbelbestemmingen	14
	Artikel 9 Waarde - Archeologie	14
	Artikel 10 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	16
4.	Algemene bepalingen	17
	Artikel 11 Antidubbeltelbepaling	17
	Artikel 12 Algemene gebruiksbe-palingen	18
	Artikel 13 Algemene vrijstellingsbevoegdheden	19
	Artikel 14 Procedureregels	20
5.	Overgangs- en slotbepalingen	21
	Artikel 15 Strafbepaling	21
	Artikel 16 Overgangsbepalingen	22
	Artikel 17 Slotbepaling	23

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **het plan:** het Bestemmingsplan Vierde kwadrant van de gemeente Beemster, zoals vervat in deze voorschriften en de in lid 2 bedoelde plankaart;
2. **de plankaart:** de als zodanig gewaarmerkte plantekeningen van het Bestemmingsplan Vierde kwadrant, bestaande uit de genummerde plankaart 0370-02-P01;
3. **aan-huis-verbonden beroep:** een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. **agrarisch bedrijf:** een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder niet begrepen) en/of het houden van dieren;
5. **ander werk:** een werk, geen bouwwerk zijnde;
6. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
7. **bedrijfsgebouw:** een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
8. **bedrijfswoning/dienstwoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kenmerkend slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
9. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
10. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
11. **bijgebouw:** een gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;
12. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
13. **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
14. **bouwgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
15. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. **bouwperceelgrens:** een grens van een bouwperceel;
17. **bouwvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
18. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

19. **cultuurhistorische waarde:** de aan een gebied of opstal toegekende waarde met betrekking tot de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden;
20. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
21. **dienstverlening:** het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van milieuvergunningplichtige bedrijven en instellingen en een seksinrichting;
22. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. **hoofdgebouw:** een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn functie, constructie en/of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
24. **horeca-activiteiten:** het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse verstrekt en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, maar met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;
25. **kampeermiddel:**
 - a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,
 - c. één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
26. **maatschappelijke activiteiten:** educatieve-, sociaal-medische-, sociaal-culturele- en levensbeschouwelijke activiteiten, activiteiten ten behoeve van sport en sportieve recreatie en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze activiteiten;
27. **opslag:** het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen;
28. **peil:**
 - a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

29. **productiegebonden detailhandel:** detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
30. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
31. **recreatief medegebruik:** een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
32. **recreatie-activiteiten:** verrichtingen van personen gericht op sport en ontspanning, zowel in gebouwde of anderszins aangelegde voorzieningen, als in de natuurlijke omgeving;
33. **seksinrichting:** de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
34. **woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een woonwagen;
35. **woongebouw:** een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
36. **zakelijke dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan derden, zoals administratie, informatie- en communicatietechnologie, marketing, reclame, advocaten, make-laars, advies- en ingenieursbureau en training.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. **lengte, breedte en diepte van gebouwen:** tussen de buitenzijden van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - b. **lengte, breedte en diepte van andere bouwwerken:** tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;
 - c. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van het dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - d. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
 - e. **de hoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - f. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het horizontale vlak;
 - g. **oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:** de verticale projectie van alle delen van die werken binnen de omtrekslijn;
 - h. **onderlinge afstanden:** afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2. Algemene Beschrijving in Hoofdlijnen

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

Communicatiefunctie

1. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die ingevolge de bestemming aan de desbetreffende gronden zijn toegekend. Aan de genoemde doeleinden liggen de volgende beleidsuitgangspunten ten grondslag. Deze beleidsuitgangspunten zijn:
 - a. Het Vierde Kwadrant vormt de afronding van het dorp Middenbeemster.
 - b. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied zal zich moeten voegen in de structuur van de polder en aansluiten bij de ruimtelijke opzet van Middenbeemster: een rechthoekig bebouwd gebied met het kruis als middelpunt van het dorp.
 - c. Door een variatie in woningtypologieën voorziet het plan in de woningbehoefte vanaf 2014.

Toetsingsfunctie

2. De in deze Beschrijving in hoofdlijnen opgenomen bepalingen dienen als toetsingskader voor het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheden op grond van de bestemmingen in hoofdstuk 3 van deze voorschriften en/of de Algemene bepalingen in hoofdstuk 4 van deze voorschriften.

Uitvoeringsfunctie

3. De in lid 1 genoemde beleidsuitgangspunten zullen, zowel voor het gehele plangebied als voor onderdelen daarvan, worden nagestreefd. De wijze waarop het bovenstaande zal worden gerealiseerd, is weergegeven op de plankaart zoals beschreven in lid 4.
4. Zowel het gehele plangebied als onderdelen daarvan dienen een heldere stedenbouwkundige structuur te krijgen. Deze doelstelling vindt onder meer zijn uitwerking in de volgende elementen:
 - a. Het plangebied krijgt een orthogonale structuur, waarbij geen lange doorgaande lijnen in de weginfrastructuur worden gecreëerd. Dit komt daarnaast tot uitdrukking door een verspringende blokstructuur met de daarbij behorende asverspringingen van de wegen en de variatie in de richting van de bouwblokken evenwijdig of haaks op de huidige verkavelingsrichting. Om hieraan een optimale invulling te geven, heeft het de voorkeur om minimaal twee percelen met een breedte van 90 meter gelijktijdig te ontwikkelen.
 - b. De bebouwing langs de Rijperweg en de Middenweg zal worden gekenmerkt door een diversiteit in korrelgrootte. Dit komt onder meer tot uitdrukking door een afwisseling in massa, bouwhoogte, situering in de rooilijn, kapvorm en -richting.
 - c. De buitenrand van het dorp wordt herkenbaar gemaakt door een duidelijke begrenzing in het verticale vlak, waarbij gestreefd wordt naar een diversiteit in de vormgeving. Dit komt tot uitdrukking door een afwisseling tussen openbare en private gebieden en door

- aan de randen van het plangebied zowel voor- als achterkanten van bebouwing te situeren.
- d. Het plangebied krijgt een groene uitstraling, door het openbaar groen op te nemen als onderdeel van de orthogonale blokstructuur en door de tuinen bij de woningen.
 - e. Om voldoende water in het plangebied te creëren:
 1. zullen de bestaande kavelsloten waar mogelijk worden ingepast in de verkaveling. Langs de kavelsloten ontstaan zodoende zichtlijnen van de Rijperweg naar het buitengebied. De oevers langs deze kavelsloten krijgen daarbij zoveel mogelijk een openbaar karakter. De kavelsloten mogen worden verbreed, met dien verstande dat deze niet breder mogen worden dan de Beetsersloot;
 2. zullen de overige waterpartijen worden ingepast in de orthogonale blokstructuur van het plangebied.
 - f. De Beetsersloot langs de oostgrens van het plangebied zal worden gehandhaafd. Indien een sloot langs de zuidrand van het plangebied wordt gerealiseerd, dient deze voor wat betreft de maatvoering (profiel) overeen te komen met de maatvoering van de Beetsersloot.
 - g. Voor de ontsluiting van het gebied gelden de volgende uitgangspunten:
 1. Het gebied zal door de aanleg van T-kruisingen worden aangesloten op de Middenweg en de Rijperweg, waarbij de hoofdontsluiting uitsluitend mag worden aangelegd binnen een afstand van 100 meter vanaf de op de plankaart aangegeven aanduiding 'hoofdontsluiting'.
 2. De hoofdontsluiting zal door het plangebied en niet als rondweg om het plangebied worden aangelegd.
 3. Het langzaam verkeer zal worden gestimuleerd door korte en heldere routes die aansluiten op de bestaande infrastructuur van aangrenzende gebieden, waarbij er in ieder geval naar wordt gestreefd een langzaamverkeersroute aan te leggen langs de Beetsersloot.
 - h. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap, waarbij uitsluitend één extra bouwlaag mag worden gerealiseerd voor markante bebouwing. Om een bij het dorp passende uitstraling van het woongebied en een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied te realiseren is deze markante bebouwing niet toegestaan langs de buitenranden van het plangebied.

Afstemmingsfunctie

5. Ter bevordering van de hierboven beschreven kwaliteiten zal door burgemeester en wethouders voorafgaand aan het eerste uitwerkingsplan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld voor het totale plangebied, dat als leidraad zal dienen voor de nadere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.

3. Bestemmingsbepalingen

3.1. Enkelvoudige bestemmingen

Artikel 4 Agrarisch

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijven, met daaraan ondergeschikt;
 - b. productiegebonden detailhandel;
 - c. water.

Bouwvoorschriften

2. Ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in lid 3 t/m 4 genoemde bepalingen, de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. er mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. niet meer dan één bedrijf per bouwvlak is toegestaan;
 2. de gebouwen noodzakelijk dienen te zijn in verband met de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse;
 3. uitbreiding van de bebouwing uitsluitend is toegestaan indien er geen bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische activiteiten worden gebruikt,
 - c. er mag ten hoogste één dienstwoning per bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend bij volwaardige agrarische bedrijven een dienstwoning mag worden gebouwd;
 2. de inhoud van een dienstwoning niet meer mag bedragen dan 750 m³;
 3. de eventueel bestaande dienstwoning daaronder is begrepen, ongeacht of er daarna verkoop, bedrijfssplitsing of enige soortgelijke transactie plaatsvindt;
 4. geen dienstwoning mag worden gebouwd in het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
 - d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 1 omschreven gronden geldt, dat:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Nadere eisen

5. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nadere eisen stellen:
 - a. ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, aan de situering en het materiaal- en kleurgebruik van gebouwen, voor zover deze zijn gesitueerd op gronden met de bestemming "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht" als bedoeld in artikel 9.
 - b. aan de situering van bebouwing in verband met:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. de milieusituatie.

Wijzigingsbevoegdheid

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de bestemming te wijzigen in de bestemming "Woongebied-U" als bedoeld in artikel 8 en de op de plankaart aangegeven 'hindercirkel' te verwijderen, met dien verstande dat de waarden van het beschermd dorpsgezicht in acht genomen worden voor zover deze zijn gesitueerd op gronden met de bestemming "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht" als bedoeld in artikel 9.

Artikel 5 Groen

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. waterlopen en waterpartijen;
 - d. wegen, voet- en fietspaden;
 - e. openbare nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in lid 3 genoemde bepalingen, de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 1 omschreven gronden geldt, dat de bouwhoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen.

Artikel 6 Verkeer

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen, voet- en fietspaden;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. water;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in lid 3 t/m 4 genoemde bepalingen, de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de inhoud van een gebouw mag ten hoogste 50 m³ bedragen;
 - b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 4 meter bedragen.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 1 omschreven gronden geldt, dat de bouwhoogte ten hoogste 8 meter mag bedragen.

Artikel 7 Water

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. waterberging en -huishouding;
 - b. wegen, voet- en fietspaden;
 - c. bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals bruggen;
 - d. groenvoorzieningen.

Bebouwingvoorschriften

2. Ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in lid 3 genoemde bepalingen, de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd.
3. Voor het bouwen¹ van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 1 omschreven gronden geldt, dat de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen.

¹ Voor het bouwen binnen de bestemming is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van toepassing.

3.2. Uit te werken bestemmingen

Artikel 8 Woongebied-U

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Woongebied-U" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de volgende doeleinden:
 - a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. verkeersdoeleinden;
 - c. speel- en groenvoorzieningen;
 - d. recreatieve voorzieningen;
 - e. waterhuishouding;
 - f. maatschappelijke activiteiten;
 - g. bedrijfsactiviteiten, voor zover behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, alsmede met uitzondering van seksinrichtingen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. alle overige voorzieningen die functioneel tot een woongebied behoren.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken het plan uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart, de in artikel 3 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen en de onderstaande uitwerkingsregels:
 - a. in totaal mogen maximaal 240 woningen worden gerealiseerd;
 - b. voor de bouw van de woningen als bedoeld onder a. geldt dat:
 1. maximaal 35% gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
 2. minimaal 35% vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen moeten worden gebouwd;
 3. de gemiddelde woningdichtheid per uitwerking mag niet minder dan 20 en niet meer dan 30 woningen per hectare bedragen.
 - c. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan twee bouwlagen met een kap of een terugliggende bouwlaag, met dien verstande dat ten behoeve van het realiseren van markante bebouwing, de hoogte van 10% van het aantal gebouwen, niet meer mag bedragen dan 3 bouwlagen met kap of terugliggende bouwlaag;
 - d. per woning dient in de openbare ruimte minimaal het aantal parkeerplaatsen zoals aangegeven in afbeelding 1 te worden gerealiseerd, met dien verstande dat een parkeerplaats op eigen erf, met uitzondering van garages, hierop in mindering mag worden gebracht;

Afbeelding 1: Parkeernormering.

soort woning	minimum aantal parkeerplaatsen
dure woning	2,1
middeldure woning	1,8
goedkope woning	1,5

- e. er dient minimaal 10% oppervlakte open water te worden gerealiseerd;
- f. binnen de op de plankaart aangegeven hindercirkels mogen uitsluitend hindergevoelige functies, zoals wonen, worden gerealiseerd, indien:
 - 1. de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of;
 - 2. is aangetoond dat de hindercirkel is verkleind, met dien verstande dat binnen de nieuwe hindercirkel geen hindergevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
- g. de uitwerking niet mag plaatsvinden voor 2013.
- h. ten behoeve van de nieuwe woongebieden mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
- i. uitwerking dient plaats te vinden in overleg met de waterbeheerders van het oppervlakte- en het grondwater.

Bouwverbod

- 3. Tot het tijdstip waarop het plan is uitgewerkt is het verboden te bouwen. In afwijking van deze bepaling mag slechts worden gebouwd op grond van een bouwplan dat in overeenstemming is met:
 - a. het ontwerp van een uitwerkingsplan, of;
 - b. een vastgestelde en nog niet goedgekeurde uitwerking, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen en belanghebbenden tevoren in de gelegenheid zijn gesteld tegen het voornemen (om een verklaring van geen bezwaar aan te vragen, als hierboven bedoeld) schriftelijk hun bedenkingen in te dienen.

Procedure bij uitwerking

- 4. Bij het uitwerken volgen burgemeester en wethouders de volgende procedure die is aangegeven in artikel 14.

3.3. Dubbelbestemmingen

Artikel 9 Waarde - Archeologie

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart als "Waarde - archeologie" aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Bebouwingsvoorschriften

2. In afwijking van het in het plan ten aanzien van deze gronden bepaalde, zijn op en in deze gronden uitsluitend bouwwerken en voorzieningen toegestaan ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, mits uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
4. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de vrijstelling de volgende verplichtingen worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Aanlegvergunning

5. In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:
 - a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - c. het ophogen en egaliseren van gronden;
 - d. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde hoogheemraadschap;

- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
 - f. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder peil.
6. Aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien:
- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
 - b. vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
7. Het in lid 5 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 - b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
8. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 5, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.
9. Indien burgemeester en wethouders afwijken van een in de vorige zin bedoelde advies kan een aanlegvergunning slechts worden verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

Wijziging

10. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de plankaart van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak:
- a. naar omvang wordt verkleind, danwel
 - b. van de plankaart wordt verwijderd,
- voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Toepassing.

2. Bij de beoordeling van aanvragen voor bouwvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden en de verplichting tot uitwerking wordt de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht zoals in lid 1 bedoeld mede in overweging genomen, zodat er niet in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

4. Algemene bepalingen

Artikel 11 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene gebruiksbe­palingen

Gebruiksbe­palingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te nemen of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze, die strijdig is met het in dit plan bepaalde, nadat de bij het plan aangegeven bestemming is verwezenlijkt.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan:
 - a. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte voer-, vaar- of vliegtuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen, één en ander met uitzondering van opslag, die als normaal bestanddeel van gebruik ingevolge de bestemming van de betrokken gronden is aan te merken;
 - b. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, één en ander met uitzondering van plaatsing, die als normaal bestanddeel van gebruik ingevolge de bestemming van de betrokken gronden is aan te merken;
 - c. het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken voor doeleinden van detailhandel;
 - d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting.

Vrijstellingsbe­paling

3. Burgemeester en wethouders verlenen, op grond van het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Meetverschillen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan, voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 5,00 meter mogen bedragen.

10%-regeling

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

Nutsvoorzieningen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van nutsgebouwtjes met een maximale hoogte, oppervlakte en inhoud van respectievelijk 5 meter, 25 m² en 75 m³.

Artikel 14 Procedureregels

Procedure uitwerkings- en wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheid

1. Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking, wijziging en/of vrijstelling op grond van:
 - a. artikel 4, lid 6;
 - b. artikel 8, lid 2,
 - c. artikel 9, lid 3;
 - d. artikel 9, lid 10,is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

2. Alvorens een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 8, lid 2 in procedure te brengen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

5. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 15 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

1. artikel 12, lid 1;
2. artikel 16, lid 5;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet Economische Delicten.

Artikel 16 Overgangsbepalingen

Bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Eenmalig kan vrijstelling worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Gebruik

4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het vierde lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
6. Indien het gebruik, bedoeld in het vierde lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
7. Het vierde lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Vierde kwadrant".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Beemster, gehouden op

...., voorzitter

...., griffier

Plankaart