

## **Nota van beantwoording zienswijzen**

### **Uitwerkings- en wijzigingsplan ‘De Keyser, kavels Middenweg’**

#### Inleiding

Voor de westelijk gelegen gronden van het plan ‘De Keyser’, gesitueerd tussen perceel Middenweg 188 en de Morgenweg, grenzend aan de Middenweg te Middenbeemster is een uitwerkings- en wijzigingsplan “De Keyser, kavels Middenweg” opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 oktober 2017 besloten om de procedure voor het uitwerkings- en wijzigingsplan “De Keyser, kavels Middenweg” op te starten. In dat kader heeft het ontwerp daarvan van 23 oktober tot en met 4 december voor een ieder ter inzage gelegen. De kennisgeving daarvan heeft in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks, nummer 41/42, d.d. 2/3 september 2017 gestaan. Bovendien is de publicatie en het uitwerkings- en wijzigingsplan digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website.

De voorliggende ‘Nota van beantwoording zienswijzen’ heeft betrekking op de zienswijzen en de reacties van belanghebbende adviesorganen (in casu de provincie).

#### Ontvangen zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. *Derhalve zijn er op grond van zienswijzen geen wijzigingen.*

#### Overlegreacties

De uitwerkings- en wijzigingsplan betreft een nadere uitwerking op de eerdere uitwerkingsplan “De Keyser, fase 1b”. Gezien de ligging van het plangebied binnen Beemster en de werelderfgoedstatus is de Provincie Noord-Holland om advies gevraagd.

In de haar schrijven van 25 oktober jl. geeft de Provincie Noord-Holland te kennen.

*Advies: impact of weinig impact (met motivering)  
niet bij RvR*

Door de ligging aan de Middenweg en bij de entree van Middenbeemster, in het gevoelige landschap van het UNESCO Werelderfgoed De Beemster, is het plan in principe geschikt om aan de ARO te worden voorgelegd. Aangezien dit plan deel uitmaakt van een nieuwe woonwijk, waarvan het bestemmingsplan al eerder is goedgekeurd en de impact van de ontwikkeling beperkt/positief is, wordt geadviseerd om het niet aan de ARO voor te leggen.

---

*RvR-advies (storendheid)*

*n.v.t.*

---

#### Inhoudelijk advies

*RvR-advies (ruimtelijk advies), kwaliteitsadvies bij weinig impact en pré-advies ARO bij grotere impact*

Het wijzigingsplan betreft een beperkt, maar belangrijk deel van een uitbreidingsplan voor woningbouw in Middenbeemster. De gemeente geeft al aan dat gezien de prominente ligging van de vier kavels aan de Middenweg er extra aandacht moet zijn voor de beeldkwaliteit de woningen, de positionering op de kavel en de overgang van kavel naar openbaar gebied. Dit wordt onderschreven. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en de ruimtelijke criteria voor de kavels die vervolgens worden omschreven geven voldoende vertrouwen dat de nieuwe woningen en bijbehorende kavels voldoende kwaliteit zullen

bieden, waarmee recht wordt gedaan aan deze bijzondere plek aan de Middenweg.

Er is, afgezien van de bestemmingsplankaart geen beeldmateriaal voorhanden. Het is denkbaar dat de ruimtelijke analyse van de bestaande opbouw en kenmerken van de bebouwing in Middenbeemster wordt ondersteund met foto's. Daarnaast is het wenselijk dat in het wijzigingsplan goede voorbeelden worden toegevoegd van bestaande woningen en kavels, inclusief de detaillering daarvan, die als inspiratiebron kunnen dienen voor de nieuwe woningen en erven. Op die manier wordt meer inzicht geboden in de kwaliteitsuitgangspunten.

Niet duidelijk is of er ook al een welstandsadvies ligt vanuit Des Beemsters.

Hierop is het beeldkwaliteitsplan "Kavelspaspoorten Middenweg" aan de provincie toegezonden. De opmerkingen van de welstandscommissie zijn in dat beeldkwaliteitsplan verwerkt. Naar het oordeel van de provincie is op 26 oktober jl. te kennen gegeven dat er geen opmerkingen zijn en dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

*De opmerkingen van de provincie geven derhalve geen aanleiding tot het doen wijzigingen.*

#### Ambtshalve wijzigingen

De aanduiding 'beschoeiing' is vervangen door 'specifieke vorm van water-beschoeiing'. Deze wijziging is terug te vinden in de Verbeelding en in artikel 4.2.2 van de Regels.

#### Conclusie

Het college wordt voorgesteld het uitwerkings- en wijzigingsplan, met inachtneming van deze nota, vast te stellen.