

De Keyser, fase 2 – 1^e herziening

Bestemmingsplan

gemeente	Beemster
opdrachtgever	De Beemster Compagnie
versie	Vast te stellen
datum	10 februari 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	6
2.3.1	Appartementen PGB.....	6
2.3.2	Verruiming bouwvlakken Rijperweg.....	8
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2.4	Visie Erfgoed en Ruimte	11
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Provinciale ruimtelijke verordening	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Structuurvisie Beemstermaat.....	12
3.4.2	Woonvisie Beemster 2018-2025.....	12
3.5	Conclusie beleidskader.....	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Water.....	14
4.3	Bodem.....	14
4.4	Archeologie	15
4.5	Natuur	15
4.5.1	Gebiedsbescherming	15
4.5.2	Soortenbescherming.....	15
4.6	Verkeer en parkeren	16
4.7	Geluid.....	16
4.8	Luchtkwaliteit.....	16
4.9	Externe veiligheid.....	17
4.10	Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	17
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	18
5	Juridische planbeschrijving	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Verbeelding.....	19
5.3	Planregels	19
5.4	Handhaafbaarheid	20

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	22
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1	Wettelijk vooroverleg.....	23
7.2	Procedure.....	23
	REGELS	24
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	25
	Artikel 1 Begrippen.....	25
	Artikel 2 Wijze van meten	28
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	29
	Artikel 3 Wonen.....	29
	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	31
	Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	31
	Artikel 5 Algemene bouwregels	32
	Artikel 6 Algemene gebruiksregels	33
	Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	34
	Artikel 8 Algemene wijzigingsregels.....	35
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
	Artikel 9 Overgangsrecht	36
	Artikel 10 Slotregel	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Beemster heeft op 9 juli 2019 het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' vastgesteld. Het gebied betreft het zuidoostelijke kwadrant van Middenbeemster. Het bestemmingsplan staat binnen het plangebied maximaal 413 woningen toe waarmee het totaal aantal woningen binnen het woningbouwplan De Keyser op maximaal 590 komt. De eerste fase van het plan is inmiddels nagenoeg afgerond.

De aanleiding voor de onderhavige herziening van het bestemmingsplan is tweeledig. De Protestantse Gemeente Beemster (hierna: PGB) is voornemens om binnen het plangebied twee appartementengebouwen met in totaal 18 appartementen te realiseren. Omdat het geldende bestemmingsplan uitsluitend grondgebonden woningen toestaat, is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

De tweede aanleiding voor deze herziening komt voort uit de wens om de bouwvlakken binnen de bestemming Wonen aan de Rijperweg iets (maximaal 2 meter) te verruimen.

1.2 Ligging plangebied

In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven..



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' zoals dat op 9 juli 2019 is vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling van de PGB is in strijd met het bestemmingsplan in verband met het type woningen (appartementen) en de maximale bouwhoogte dat met 0,5 meter wordt overschreden. Tevens is de gewenste verruiming van de bouwvlakken aan de Rijperweg in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Bestemmingsplan De Keyser, fase 2

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied gegeven waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het vigerende beleid toegelicht, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische gronden en deels uit gronden die bouwrijp zijn of worden gemaakt.

Voor de ontwikkeling van De Keyser fase 2 is een ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan¹ opgesteld. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van De Keyser is dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de monumentale status van de Beemster en de Stelling van Amsterdam als UNESCO werelderfgoed. In het document staat een uitgebreide toelichting op de historie van De Beemster, het dorp Middenbeemster en het ruimtelijk kader voor De Keyser als totaal. Hierin zijn ook de kernkwaliteiten van de UNESCO Werelderfgoederen De Beemster en de Stelling van Amsterdam meegenomen.

2.3 Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie is in deze paragraaf onderscheid gemaakt in het plan van de PGB en de verruiming van de bouwvlakken aan de Rijperweg.

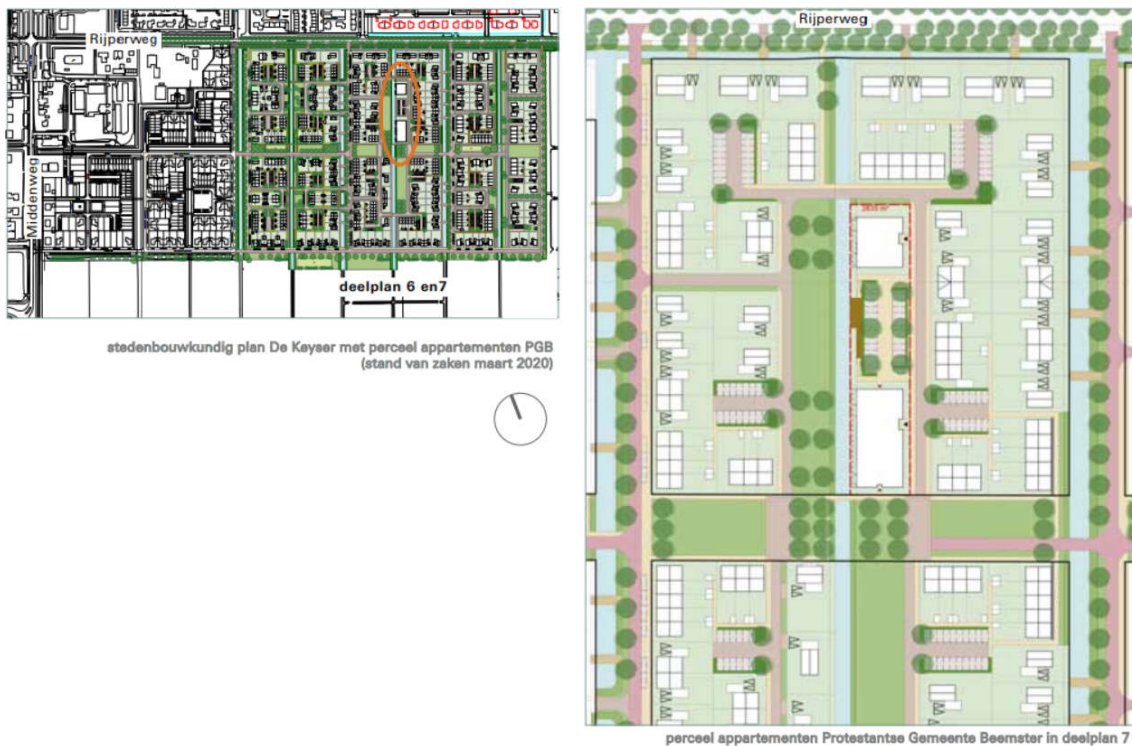
2.3.1 Appartementen PGB

De PGB heeft gronden aan de Rijperweg in bezit die onderdeel uitmaken van het plangebied De Keyser. Het voornemen van de PGB is om appartementen te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn appartementen aan de Rijperweg ruimtelijk niet gewenst. Om die reden heeft een grondruil plaatsgevonden tussen de Gemeente Beemster / De Beemster Compagnie en de PGB. De realisatie van de appartementen vormt voor de PGB een inkomstenbron voor het instandhouden van de religieuze en maatschappelijke kerkactiviteiten.

Het nieuwe perceel van de PGB ligt in het noordelijk deel van deelplan 7 aan de subsloot, in een centrale groene ruimte. Deze ruimte vormt een bijzondere plek in de buurt, een parkachtig ensemble. Het voornemen is om twee appartementengebouwen te realiseren die met hun ontwerp het bijzondere karakter van deze plek in de buurt versterken. De gebouwen zijn in volume, architectuur en materialisatie onderscheidend ten opzichte van de omgeving. Het perceel is langgerekt en biedt plaats aan twee bouwblokken met respectievelijk 6 en 12 appartementen en een parkeerterrein voor 22 parkeerplaatsen. De rest van het perceel krijgt een groene inrichting. Van belang is dat de bouwvolumes evenwijdig worden gepositioneerd aan het orthogonale grid van de Beemster, passend binnen de kernkwaliteiten.

Het perceel is vanaf de woonstraat aan de oostzijde toegankelijk. Met de auto is hier het parkeerterrein bereikbaar. En vanaf het openbaar trottoir zijn de centrale entrees van de appartementengebouwen bereikbaar. Aan de waterzijde zijn de bouwblokken aan het talud van de sloot gesitueerd.

¹ Middenbeemster Plan De Keyser - Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan fase 2, SVP Architectuur en stedenbouw, 12 februari 2019



Afbeelding 2.1: Toekomstige situatie binnen het totale plan.

Vanuit de eenvoudige volumes van authentieke boerschuren in de Beemster is een eigen vertaling gemaakt naar de appartementengebouwen. Er is gekozen voor heldere volumes met een verfijnde detaillering. De gebouwen zijn alzijdig vormgegeven en staan op een plint in het groen. Door de verschillende positionering, afmetingen en uitsneden van de gevelopeningen en buitenruimten krijgen de volumes een maat en schaal die past bij de groene, dorpse woonbuurt. Door de gebouwen uit te voeren in een lichte bruin- of grijs tint, onderscheiden zij zich van de meer roodbruine en bruingrijze tinten van de te realiseren omliggende woningen. Ook de materialen zijn onderscheidend. Hierbij wordt gedacht aan een steen in een bijzonder formaat of (combinaties met) hout. Voor het dak draagt een materiaal anders dan pannen bij aan het onderscheidende karakter.



Figuur 2.1: Visualisatie bouwplan

Het perceel krijgt een groene inrichting. Aan het water wordt ruimte gemaakt voor een houten vlonder die met een zitplek die dient als ontmoetingsplek voor de bewoners. Het parkeerterrein wordt ingericht met een halfopen verharding. En de overgangen van het perceel naar het openbaar gebied is subtiel en groen.

De twee appartementengebouw onderscheiden zich als ensemble van de reguliere grondgebonden woningen in de wijk. In volume zijn ze groter, in gevelontwerp zijn ze alzijdig, in architectuur zijn ze modern, in detaillering verfijnd, de kleur is anders en het materiaalgebruik eigen. Het ontwerp is onderscheidend maar zet zich niet af tegen de buurt. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de appartementengebouwen is een beeldkwaliteitsplan² opgesteld waarin specifieke criteria zijn vastgelegd. De maximale goothoogte bedraagt 7 meter, de maximale bouwhoogte 11,5 meter. De maximale bouwhoogte in bestemmingsplan De Keyser is 11 meter. Dit is 50 centimeter meer dan dat is toegestaan voor de grondgebonden woningen in het plan De Keyser. Deze verhoging is echter uitsluitend nodig voor de liftopbouw en kan met een binnenplanse afwijking worden vergund.

2.3.2 *Verruiming bouwvlakken Rijperweg*

De bouwvlakken aan de Rijperweg zijn in het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' 10 meter diep. Uit een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is geconstateerd dat behoefte is aan een verruiming van de deze bouwvlakken met maximaal 2 meter. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid om woningen te realiseren met een minder brede beukmaat maar met voldoende oppervlak. De verruiming van de bouwvlakken vindt plaats aan de achterzijde (zuidzijde).

² Middenbeemster Plan De Keyser fase 2 - Beeldkwaliteitplan appartementen deelplan 7, SVP Architectuur en Stedenbouw, 27 juli 2020

3 Beleid

3.1 Inleiding

In het bestemmingsplan De Keyser, fase 2 is de woningbouwontwikkeling getoetst aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk is het beschreven in hoeverre deze herziening van het bestemmingsplan passend is binnen het hierbij geldende relevante ruimtelijke beleid op verschillende overheidsniveau's.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

In de SVIR is aangegeven dat het gebied van en rond de MRA een grote ruimtedruk kent. De regio staat voor een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. In het gebied van de Noordvleugel (exclusief het Utrechtse deel) is er tot 2040 vraag naar bijna 290.000 extra woningen om in de groei van het aantal huishoudens te voorzien.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de SVIR. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke

ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is in het kader van het bestemmingsplan De Keyser, fase 2 getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal woningen niet toe ten opzichte van reeds planologisch mogelijk is. Er worden door de PGB appartementen gerealiseerd gericht op senioren. Het betreft levensloopbestendige, ruime appartementen waarvoor binnen de doelgroep een grote behoefte aan bestaat. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen.

Voor het onderhavige plangebied is het van belang dat de Beemster en de Stelling van Amsterdam in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening beide zijn aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. In het Besluit is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven.

Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - a) de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - b) het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - c) bebouwing langs de wegen;
 - d) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - e) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - f) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - g) de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 - h) het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
- 2) Grote openheid;
- 3) Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

Voor de Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - a) een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;

- b) sluisen en voor- en achterkanalen;
 - c) de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - d) inundatiegebieden;
 - e) voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - f) de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- 2) Relatief grote openheid;
 - 3) Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Betekenis voor het project

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen.

3.2.4 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In het document 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan fase II – Middenbeemster Plan De Keyser' is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

Gelet op de ontwikkelingen die met deze herziening van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is Artikel 15 Ruimtelijke Kwaliteit van belang evenals Artikel 22 UNESCO Werelderfgoederen en De Stelling van Amsterdam.

Betekenis voor het project

Door SVP Architectuur en Stedenbouw is het document 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan fase II – Middenbeemster Plan De Keyser' opgesteld waarin is aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Keyser fase 2, de kernwaarden van de UNESCO-werelderfgoederen niet worden aangetast. Met het plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap. Voor het plan van de PGB is een specifiek beeldkwaliteitplan opgesteld waarin criteria zijn opgenomen ten behoeve van goede inpassing in het totale plan. Van belang is dat de bouwvolumes evenwijdig worden gepositioneerd aan het orthogonale grid van de Beemster, passend binnen de kernkwaliteiten. Omdat de appartementengebouwen worden gerealiseerd als twee

bouwlagen met kap (conform de eengezinswoningen) treedt er geen strijd op met de kernkwali- teiten. Dit geldt ook voor de verruiming van de bouwvlakken aan de Rijperweg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie Beemstermaat*

De Structuurvisie Beemstermaat van de gemeente Beemster (juli 2012) vormt het afwegingska- der voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. In deze structuurvisie zijn de ambities genoemd die de gemeente nastreeft. Deze ambities lui- den als volgt:

- Behoud en herstel van het landschapspatroon.
- Tegengaan van verrommeling.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.
- Recreatie en duurzaamheid versterken.
- Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster.

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangs- punt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de his- torisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is in deze structuurvisie een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Er wordt te- gemoet gekomen aan de woningbehoefte met behoud en een versterking van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.

3.4.2 *Woonvisie Beemster 2018-2025*

Als gevolg van allerlei ontwikkelingen de afgelopen jaren is de woningmarkt sterk in beweging is en verandert snel. Denk hierbij aan demografische, economische en maatschappelijke ontwik- kelingen, maar ook aan gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben ieder hun eigen dyna- miek. Al deze ontwikkelingen plaatsen de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vragen om een actuele kijk op bekende thema's. In dat kader heeft op 7 november 2017 de gemeenteraad de Woonvisie Beemster 2018-2025 vastgesteld. Deze visie volgt op de Woonvisie Beemster 2008+.

Uitgangspunt die visie is 'vier vitale dorpen, met een mix van bewoners, in een goede woonom- geving met voldoende voorzieningen, met behoud van het karakter van de Beemster'. 'Behoud door ontwikkeling' is de centrale visie waaruit de gemeente Beemster kijkt naar ontwikkelingen en initiatieven. Om dit te kunnen bereiken zijn 4 opgaven geformuleerd:

1. Toekomstbestendig maken van woningen
Levensloopbestendige woningen, energiezuinig
2. Realisatie van nieuwbouw
Ten behoeve van de doorstroming, het op peil houden van het draagvlak voor maat- schappelijke en commerciële voorzieningen, het opvangen van de regionale woningbe- hoefte. Dit alles met behoud van het eigen karakter van de vier verschillende kernen.
3. Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag
Inspelen op behoeften en wensen van de inwoners. Bijvoorbeeld door collectief particu- lier opdrachtgeverschap of het bieden van ruimte aan initiatieven voor het bouwen van een extra woning op het erf/ de huiskavel zodat meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen, al dan niet i.c.m. mantelzorg. Of ruimte bieden voor splitsing meer dan twee wo- ningen in een stolp toe te staan.

4. Samenwerking organiseren

De samenwerking met en het participeren van 'de omgeving' zoals corporaties, ontwikkelaars, inwoners, zorgpartijen en de regionale partners wordt steeds intensiever.

Landelijk, maar ook in Beemster, komt er steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen/appartementen. Dit als gevolg van het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens in het algemeen, maar speciaal ook voor ouderen die graag nog een keer verhuizen van hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling van de PGB wordt een bijdrage geleverd aan de diversiteit binnen het woningaanbod in De Keyser en invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In het bestemmingsplan De Keyser, fase 2 zijn de effecten van de voorgenomen woningbouw op de diverse milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Voor veel aspecten hebben de plannen die met deze herziening worden mogelijk gemaakt geen relevante effecten.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor De Keyser is een watertoets³ opgesteld welke is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Gelet op de wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een nieuw advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van het bestemmingsplan De Keyser, fase 2 is voor de gronden van het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat de gronden geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor het toekomstig gebruik. De gronden hebben reeds een woonbestemming. Na uitvoering van het bodemonderzoek hebben geen veranderingen plaatsgevonden, waardoor de sprake kan zijn van een andere bodemgesteldheid. Waar nodig wordt voor de omgevingsvergunning voor bouwen nog een actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

³ Watertoets De Keyser fase 2, Sweco Nederland BV, 23 oktober 2018

⁴ Advies HHNK, 10 juni 2020

4.4 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003. Het plangebied is in deze nota niet als bijzonder archeologiegebied aangeduid en valt daarmee onder het 'overig gebied'. Op 28 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Beemster besloten dat het archeologieregime voor het overig gebied vervalt vanwege de lage trefkans op archeologische vondsten. Archeologisch onderzoek is in het plangebied niet nodig.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Op basis van verkennend natuuronderzoek zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt⁵.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Significante verstoring van Natura 2000-waarden wordt uitgesloten. Instandhoudingsdoelstellingen worden niet geschaad. De AERIUS-berekening toont aan dat door het gebruik van de aan te leggen wijk nergens een toename van stikstofdepositie plaatsvindt die hoger is dan de drempelwaarde. Ook is geen sprake van andere versturende effecten op instandhoudingsdoelen in de Natura 2000-gebieden. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelleefgebied of een bufferzone. Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpcedure noodzakelijk.

4.5.2 Soortenbescherming

Op grond van het uitgevoerde verkennende onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied geen geschikt leefgebied vormt voor beschermde soorten anders dan reguliere broedvogels. Aanwezigheid van vaste jaarrond beschermde nesten van vogels kan worden uitgesloten. Wel zijn verschillende reguliere grondbroedende vogelsoorten in het gebied te verwachten waarvan de nesten gedurende hun broedseizoen beschermd zijn. De aanwezigheid van essentieel foerageergebied of verblijfplaatsen van vleermuizen is uitgesloten. Wel kunnen werkzaamheden het gebruik van de aan het plangebied grenzende bomenlaan als vliegrouwe voor vleermuizen beïnvloeden. Hier dient bij uitvoering rekening mee te worden gehouden.

Gezien de recente aanleg van het gronddepot, de ongeschiktheid van de omgeving en de afwezigheid van waarnemingen in de wijde omgeving van het plangebied kan worden uitgesloten dat rugstreeppadden in het plangebied aanwezig zijn. Op langere termijn is echter niet uit te sluiten dat zwervende rugstreeppadden van elders hier leefgebied kunnen vinden. Dit verdient aandacht in het vervolg.

⁵ Verkennend natuuronderzoek De Keyser fase II, Middenbeemster, Sweco, 2 oktober 2017

Voor de overige aanwezige en te verwachten (al dan niet vrijgestelde) algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Geconcludeerd wordt dat aanvullend veldonderzoek naar beschermde soorten of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Het perceel van de PGB wordt vanaf de woonstraat aan de oostzijde ontsloten. Vanaf het openbaar trottoir langs de straat zijn de centrale entrees van de appartementengebouwen bereikbaar.

De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de parkeerbehoefte per type woning. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Beemster is "weinig stedelijk" (bron CBS) en de locatie valt onder 'rest bebouwde kom'. Op basis hiervan geldt voor de appartementen (categorie midden/goedkoop) een parkeerbehoefte van minimaal 1,0 en maximaal 1,8 parkeerplaatsen. De gemeente Beemster hanteert voor het plan een parkeernorm van 1,2. Dit betekent dat 22 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ($18 \times 1,2 = 21,6$). Hier wordt op eigen terrein aan voldaan. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voldaan moet worden aan de parkeernormering.

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rijperweg, daar waar een snelheidsregime van 60km/h geldt. Ter plaatse van het plangebied geldt op de Rijperweg een maximum snelheid van 30km/h.

Betekenis voor het project

Door middel van akoestisch onderzoek⁶ is de geluidbelasting van de Rijperweg inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek volgt dat alleen in het uiterste noordoosten van het plangebied, sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van 48 dB. Voor twee kavels aan de Rijperweg zijn hogere waarden vastgesteld. Voor de overige woningen in het onderhavige plangebied zijn er geen consequenties.

4.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

⁶ Onderzoek geluidsbelasting Ontwikkeling fase 2 De Keyser te Middenbeemster, M+P, 9 november 2018

concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Met de onderhavige ontwikkeling neemt het totaal aantal woningen niet toe ten opzichte van wat reeds planologisch mogelijk is. De ontwikkeling draagt niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De risicokaart geeft aan dat er geen bedrijven met risicocontouren aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.

Op circa 350 meter ten zuiden van het plangebied is een hoge druk aardgastransportleiding aanwezig. Over de N244 en de A7 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de afstand tot deze risicobronnen heeft de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland aangegeven dat een advies externe veiligheid niet nodig is.

Er zijn met betrekking tot externe veiligheid geen knelpunten voor de woningbouw binnen De Keyser, fase 2 en evenmin voor onderhavige herziening van het geldende bestemmingsplan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In het plangebied of de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de woningen die in het plangebied zijn voorzien. Daarnaast geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling.

Er zijn in het plangebied en de directe omgeving geen bedrijven of andersoortige inrichtingen aanwezig. Agrarische bedrijven bevinden zich op meer dan 100 meter van het plangebied. Er gelden daarom geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. Ten behoeve van het bestemmingsplan De Keyser, fase 2 is een melding m.e.r. opgesteld en is door de ge-

meente besloten dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Omdat de ontwikkelingen die met deze herziening worden mogelijk gemaakt niet leiden tot relevante milieueffecten zijn er geen nadere acties nodig in het kader van de m.e.r.-beoordeling.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

5.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Wonen

De gronden van het plangebied hebben de bestemming Wonen. Aan de Rijperweg zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 meter respectievelijk 11 meter. De liftopbouw op het appartementengebouw wordt maximaal 11,5 meter hoog en kan binnenplans worden vergund.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Het maximum aantal woningen bedraagt in combinatie met de bestemming Woongebied uit het bestemmingsplan De Keyser, fase 2 niet meer dan 413. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn in totaal maximaal 18 appartementen toegestaan.

De bestemmingsregels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 5: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor het overschrijden van bouwgrenzen en de maximale breedte van dakopbouwen in relatie tot de maximale goothoogte.

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 9: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te

interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de gehele ontwikkeling De Keyser is een grondexploitatie opgesteld en is door de gemeente Beemster met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. (thans BPD) een overeenkomst gesloten over de gezamenlijke uitvoering van de grondexploitatie. De gemeente heeft met de PGB ook een overeenkomst gesloten. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijk vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Daarnaast is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Dit heeft niet geleid tot wijziging in het bestemmingsplan.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1^e herziening' heeft van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit met de relevante stukken zijn op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Er is één ambtelijk wijziging doorgevoerd. Dit betreft een toevoeging in de algemene bouwregels (artikel 5) waarin verduidelijkt is hoe de goot- en boeiboordhoogte wordt gemeten als sprake is van een dakopbouw.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1^e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0370.2020BPKEYSER2HERZ1-VA01 van de gemeente Beemster.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

een bouwwerk met een primaire woonfunctie, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 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.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.23 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.24 nutsvoorzieningen:

een of meer voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gas-reduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.25 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.27 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, 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: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.28 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.29 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.30 uitbouw:

een bouwwerk met een primaire woonfunctie, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.31 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groen;
- g. water;
- h. dammen en bruggen;
- i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd;
- b. in afwijking van lid a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens maximaal 18 appartementen toegestaan;
- c. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- d. het maximum aantal woningen bedraagt in combinatie met de bestemming Woongebied uit het bestemmingsplan De Keyser, fase 2' niet meer dan 413;
- e. een hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a. zijn bijbehorende bouwwerken ook toegestaan in de zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, voor zover deze bouwkundig verbonden zijn aan het hoofdgebouw en waarbij de breedte niet meer dan 4 meter bedraagt loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- f. de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie.

3.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De gronden mogen slechts voor de bestemming in gebruik worden genomen indien binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand worden gehouden. Hierbij gelden de volgende regels:

- a. voor de gronden gebonden woningen moet worden voldaan aan de parkeernorm conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW. De parkeernorm is het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW-kencijfer;
- b. voor de appartementen moet worden voldaan aan een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per appartement.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijden bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), liften, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

5.2 Goot-/boeiboordhoogte

- a. Indien zich op de achterzijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeibord van de dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.
- b. Indien zich op de voorzijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeibord van de dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
- b. gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- en vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting danwel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen indien dit nodig is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. de regels ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

7.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1^e herziening'.