

1e partiële herziening bestemmingsplan Zuidoostbeemster I

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 11 november 2010

Verantwoording

Titel : 1e partiële herziening bestemmingsplan Zuidoostbeemster I
Subtitel :
Projectnummer : PN 283478
Referentienummer :
Revisie : 01
Datum : 11 november 2010

Auteur(s) : Mark Schmeink
E-mail adres : mark.schmeink@grontmij.nl
Gecontroleerd door : Ronald Dekker
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Rob Jongenburger
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Algemeen	4
1.1	Inleiding en motivering	4
1.2	Begrenzing van het plangebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Herziening	5
2.1	De herziening.....	5
2.1.1	<i>Totaal aantal woningen</i>	5
2.1.2	<i>Gestapelde woningen</i>	5
2.1.3	<i>Zorgcentrum</i>	5
2.2	Methodiek.....	5
2.3	Beleidskader	6
3	Uitvoerbaarheid.....	7
3.1	Procedure.....	7
3.2	Resultaten overleg 3.1.1 Bro	7
3.3	Financiële uitvoerbaarheid.....	7

1 Algemeen

1.1 Inleiding en motivering

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad van gemeente Beemster het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' vastgesteld. Op 7 juli 2009 hebben Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan deels goedgekeurd.

Door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is onderzoek gedaan naar de status en het behoud van het Werelderfgoed 'De Beemster' waar het plangebied 'Zuidoostbeemster I' deel vanuit maakt. Rapport hierover is verschenen in september 2009, dus na het vaststellen en goedkeuren van het bestemmingsplan.

Het rapport is over het algemeen te spreken over de status en het behoud van het werelderfgoed maar plaatst kanttekeningen bij de geplande hoogte van het zorgcomplex en de in het bestemmingsplan voorziene appartementengebouwen. Deze kanttekeningen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het woningbouwprogramma ten opzichte van het programma zoals dat is voorzien in het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I'. De wijzigingen hebben betrekking op het totale aantal te realiseren woningen, het aantal appartementen en de positie van het zorgcentrum.

Deze '1^e partiële herziening van bestemmingsplan Zuidoostbeemster I' voorziet in het juridisch vastleggen van het aangepaste woningbouwprogramma en de naar beneden bijgestelde bouwhoogtes.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van deze herziening komt overeen met het plangebied van 'Zuidoostbeemster I'. De enige wijziging op de verbeelding betreft de aanpassing van het gebied waarbinnen het zorgcentrum mag worden gerealiseerd. Dit gebied is aanmerkelijk kleiner geworden en komt als gevolg daarvan verder weg te liggen van de bestaande woningen aan het Noorderpad.

1.3 Leeswijzer

Slechts gedeelten van het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' moesten worden herzien. Gangbaar is dat in zo'n geval een partiële herziening wordt opgesteld, die wordt ingepast in het oorspronkelijke plan. Zo'n partiële herziening moet altijd in samenhang met het bestemmingsplan, dat gedeeltelijk wordt herzien, worden gelezen. Met andere woorden: de partiële herziening en het onderliggende bestemmingsplan vormen één juridisch geheel. Om deze samenhang blijvend tot uiting te laten komen, worden de herziene onderdelen van regels en verbeelding ingepast in de vigerende regels en verbeelding van het oorspronkelijke bestemmingsplan.

Met het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn enkele nieuwe begrippen en procedures van kracht geworden. Dit heeft tot gevolg dat een partiële herziening van een oorspronkelijk bestemmingsplan dat tot stand is gekomen onder de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) niet meer naadloos kan worden ingepast. Om de inpassing tot stand te brengen dienen de verplichte onderdelen van de regels, zoals bijvoorbeeld enkele algemene bepalingen, overeenkomstig de nieuwe regels te worden opgenomen.

Dit is in deze 1^e partiële herziening gebeurd. Hiermee is de samenhang tussen het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' en deze '1^e partiële herziening bestemmingsplan Zuidoostbeemster I' juridisch en ook redactioneel tot uiting gebracht.

2 Herziening

2.1 De herziening

Het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' wijkt op een aantal punten af van wat het gemeentebestuur voor ogen heeft voor het plangebied.

Sinds de vaststelling het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' door de gemeenteraad op 18 december 2008 is gewerkt aan de nadere invulling van het bouwprogramma in het plangebied. Dit heeft gevolgen gehad voor het totale aantal woningen dat maximaal mag worden gerealiseerd, voor de bouwhoogte van appartementen en de locatie en het bouwprogramma van het zorgcentrum.

2.1.1 Totaal aantal woningen

Binnen de gronden met de bestemming 'Wonen uit te werken 1' (W – U – 1) zijn maximaal 620 in plaats van 700 woningen toegestaan.

2.1.2 Gestapelde woningen

Gestapelde woningen in de vorm van appartementen zijn ook in deze partiële herziening mogelijk maar kennen nu dezelfde bouwmogelijkheden als grondgebonden woningen. Dit komt neer op 2 bouwlagen met een kap waarvan de goot en nokhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 en 11 meter. Deze verandering betekent een substantiële verlaging van de gebouwen; op basis van bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' waren 3 bouwlagen toegestaan met een goothoogte van 10 meter en een nok van 14,5 meter.

2.1.3 Zorgcentrum

Ook het programma van het zorgcentrum is naar beneden bijgesteld. Bestemmingsplan "Zuidoostbeemster I" stond 140 gestapelde woningen toe in een gebouw bestaande uit 5 bouwlagen waarvan de hoogte maximaal 17,5 meter mocht bedragen. Ingevolge de partiële herziening zijn slechts 3 bouwlagen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 11 meter.

2.2 Methodiek

Deze eerste partiële herziening bevat uitsluitend de ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' gewijzigde elementen. De planonderdelen van het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' die niet worden herzien blijven onverkort gelden.

Om de samenhang tussen bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster' en deze herziening tot uitdrukking te brengen, zijn de regels van beide plannen geheel en geïntegreerd afgedrukt. De delen die behoren tot deze '1^e partiële herziening bestemmingsplan Zuidoostbeemster I' zijn in de tekst onderscheiden met een vette en cursieve letter. De te herziene regelementen uit het plan 'Zuidoostbeemster I', die door deze herziening worden vervangen, zijn in de tekst doorgestreept. De herziening op de verbeelding betreft uitsluitend de begrenzing van de bestemmingsvlak 'Wonen uit te werken 1' (W-U-1) waarbinnen het aanduidingsgebied 'zorgcentrum' (zc) is gelegen.

Op deze wijze wordt duidelijk welke regelingen tot deze '1^e partiële herziening' behoren, en welke tot het oorspronkelijke plan. Door ze in één document af te drukken, laten het vigerende bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' en deze herziening zich in samenhang met elkaar lezen. In artikel I van de regels (Inleidende regel) is e.e.a. juridisch vastgelegd.

2.3 Beleidskader

Gelet op de beperkte omvang heeft deze partiële herziening geen invloed op hetgeen is voorzien in Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar de toelichting van bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I'.

2.4 Natuur

Voor het plangebied is een flora- en faunaonderzoek¹ verricht. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. In deze inventarisatie is aangegeven dat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

¹ inventarisatie beschermde flora en fauna in 2010, Van der Goes en Groot, 8 oktober 2010.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Procedure

Ingevolge artikel 1.1 lid 2 onder b van de Wro wordt het herzien van een bestemmingsplan gelijk gesteld aan het vaststellen van een bestemmingsplan. De daaraan voorafgaande wettelijke procedure is voor beide gelijk. Een partiële herziening is gelijk gesteld aan een herziening van een bestemmingsplan.

Gelet op de beperkte omvang van de herziening, en de omstandigheid dat de hoofdopzet van het beleid en die van het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' ongewijzigd bleven, is het verantwoord geacht het artikel 3.1.1 Bro overleg te beperken tot de direct betrokken instanties.

3.2 Resultaten overleg 3.1.1 Bro

Op 29 mei 2010 is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van 3.1.1 Bro overleg toegezonden aan de navolgende instanties:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
2. Provincie Noord-Holland.

Beide instanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

3.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 31 mei 2010 tot 12 juli 2010 ter inzage gelegen. Voor de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

3.4 Financiële uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening heeft een sterk juridisch karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden in deze herziening niet voorzien. De herziening brengt geen wijziging in de eerdere exploitatieopzet, die behoorde bij het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I'. Derhalve is ook de financiële uitvoerbaarheid van deze eerste partiële herziening gewaarborgd.