

# De Keyser, fase 2

Bestemmingsplan

<b>gemeente</b>	Beemster
<b>opdrachtgever</b>	De Beemster Compagnie
<b>projectnummer</b>	17083
<b>versie</b>	Vastgesteld
<b>datum</b>	9 juli 2019

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel .....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	5
1.4	Leeswijzer .....	6
2	Huidige situatie .....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	De Beemster .....	7
2.3	Middenbeemster .....	8
2.4	Plangebied .....	8
3	Planbeschrijving .....	10
3.1	Ruimtelijk kader .....	10
3.1.1	Hoofdlijnen .....	10
3.1.2	Sublijnen .....	12
3.1.3	Dorpse sfeer in een monumentaal grid.....	12
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	13
4	Beleid .....	15
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Rijksbeleid.....	15
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	15
4.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
4.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	17
4.2.4	Visie Erfgoed en Ruimte .....	18
4.3	Provinciaal beleid.....	18
4.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 .....	18
4.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening .....	18
4.3.3	Provinciale woonvisie.....	20
4.3.4	Woningbouwmonitor 2018 .....	21
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid .....	21
4.4.1	Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland .....	21
4.4.2	Regiovisie Waterland 2040 .....	21
4.4.3	Structuurvisie Beemstermaat.....	22
4.4.4	Woonvisie Beemster 2018-2025.....	22
4.5	Conclusie beleidskader.....	23
5	Milieu- en omgevingsaspecten .....	24
5.1	Algemeen.....	24
5.2	Water.....	24
5.3	Bodem.....	25
5.4	Archeologie .....	26
5.5	Flora en fauna .....	26
5.5.1	Gebiedsbescherming.....	26
5.5.2	Soortenbescherming.....	27
5.6	Verkeer en parkeren .....	27
5.6.1	Verkeer.....	27

5.6.2	Parkeren.....	28
5.7	Geluid.....	28
5.8	Luchtkwaliteit.....	28
5.9	Externe veiligheid.....	29
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	30
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	30
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren.....	32
6	Juridische planbeschrijving.....	33
6.1	Algemeen.....	33
6.2	Planopzet en systematiek.....	33
6.3	Verbeelding.....	33
6.4	Planregels.....	33
6.5	Handhaafbaarheid.....	35
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	36
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
8.1	Inspraak en overleg.....	37
8.2	Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp.....	37
8.3	Zienswijzen en beroep.....	38
8.4	Ambtelijke wijzigingen van ontwerp naar vastgesteld.....	38
	REGELS.....	39
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	40
	Artikel 1 Begrippen.....	40
	Artikel 2 Wijze van meten.....	43
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	44
	Artikel 3 Groen.....	44
	Artikel 4 Verkeer.....	45
	Artikel 5 Water.....	46
	Artikel 6 Wonen.....	47
	Artikel 7 Woongebied.....	49
	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	51
	Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	51
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	52
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels.....	53
	Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	54
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	55
	Artikel 12 Overgangsrecht.....	55
	Artikel 13 Slotregel.....	56

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Beemster heeft op 26 augustus 2008 het bestemmingsplan 'Vierde Kwadrant' vastgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie tot woongebied. Het gebied betreft het zuidoostelijke kwadrant van Middenbeemster en staat inmiddels bekend als 'De Keyser'.

De woningbouw van De Keyser is gestart aan de westzijde van het gebied. Ten behoeve hiervan zijn twee 'uitwerkings- en wijzigingsplannen' vastgesteld voor fase 1a en fase 1b. In fase 1 worden 177 woningen gerealiseerd. De bouw in fase 1 wordt op korte termijn afgerond.

In het bestemmingsplan 'Vierde kwadrant' is bepaald dat door middel van uitwerkings- en wijzigingsplannen maximaal 240 woningen zijn toegestaan. Dit aantal is gebaseerd op de destijds gemaakte woningbouwafspraken in de regio. Vlak na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vierde kwadrant' is, op 10 december 2008, de Regiovisie Waterland 2040 vastgesteld. Hierin is bepaald dat er maximaal 480 woningen op de locatie gebouwd kunnen worden ter afronding van het vierde kwadrant. Uit een nadere bestudering van de voorgenomen woningbouw op deze locatie is bepaald dat er ruimte is om maximaal 590 woningen op een zorgvuldige wijze in te passen.

De locatie biedt, binnen de overige kaders voor uitwerking, ruimte voor meer woningen. Er wordt thans uitgegaan van maximaal 590 woningen (fase 1 + 2). Hiermee wordt voldaan aan het eerder vastgestelde criterium van 20 tot 30 woningen per hectare en vindt geen aantasting plaats van de kernkwaliteiten van de UNESCO werelderfgoederen De Beemster en De Stelling van Amsterdam.

Omdat het vigerende bestemmingsplan, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplicht, fors minder woningen toestaat dan is voorzien, is een nieuw bestemmingsplan nodig voor de realisatie van voorgenomen woningbouw in fase 2. Het onderhavige bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

## 1.2 Ligging plangebied

In figuur 1.1 is de begrenzing van het plan De Keyser opgenomen waarbij het onderscheid tussen fase 1 en fase 2 is aangegeven. Het plangebied betreft de oostelijke gronden van het plan De Keyser, gelegen aan de zuidoostzijde van Middenbeemster. Het betreft het onbebouwde deel van dit kwadrant van het kruispunt dorp. Het plangebied wordt begrenst door de Hendrik de Keyserweg aan de westzijde en de Rijperweg aan de noordzijde. Aan de zuid- en oostzijde volgt de plangrens de grens van het kwadrant.



Figuur 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Vierde kwadrant' zoals dat is vastgesteld op 26 augustus 2008 door de gemeenteraad van Beemster en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 24 maart 2009. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied deels de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de voormalige boerderij en deels de bestemming 'Uit te werken Woongebied'. In de regels van de bestemming 'Agrarisch' is bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Uit te werken Woongebied' en daarbij de op de plankaart aangegeven hindercirkel te verwijderen. Binnen de uit te werken woonbestemming zijn maximaal 240 woningen toegestaan.



Figuur 1.2: uitsnede bestemmingsplan Vierde kwadrant

## **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 situatie

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke karakteristiek van de Beemster, Middenbeemster en het plangebied.

### 2.2 De Beemster

Droogmakerij De Beemster is een bijzondere polder vanwege zijn rijke cultuurhistorische waarde. Om die reden is de gehele polder, als enige in Nederland, door UNESCO uitgeroepen tot werelderfgoed. De geschiedenis van De Beemster begint als het meer in 1612 wordt drooggemalen. Dat gebeurt aan de hand van een verkavelingsplan dat niet alleen met een technische en waterhuishoudkundige bril is ontworpen, maar ook in esthetische zin een buitengewone kwaliteit had.

De Beemster heeft een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit een aantal elementen die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid van het landschap, de monumentale rechtlijnigheid van wegen en sloten en voornamelijk stolpboerderijen met siertuinen ervoor. De dijk rond de polder volgt de oorspronkelijke, natuurlijke randen van het meer, wat contrasteert met het kaarsrechte cultuurlandschap.

Het centrale deel van de droogmakerij is opgebouwd uit zes zogenaamde poldermodules; vierkanten uitgezet langs een symmetrieas door het midden van de Beemster (de huidige Middenweg). Elke poldermodule bestaat uit vier gelijk geprofileerde en door bomen begeleide polderwegen. De bomen langs de wegen zorgen voor een duidelijke begrenzing van de poldermodule, als een landschappelijke kamer. De waterstructuur bestaat uit gelijksoortige vierkanten van brede hoofdsloten. Elke poldermodule wordt zodoende begrensd door wegen en doorsneden door hoofdsloten.

Op het schaalniveau van de polderblokken wordt het vierkant losgelaten. De polderblokken worden door smallere sloten in vijf landbouwkavels verdeeld. Opvallend is de onregelmatige wijze waarop de polderblokken zijn verkaveld: in noord-zuidrichting of in oost-westrichting. Deze richting is bepaald door waterhuishoudkundige principes, niet door ruimtelijke ordeningsprincipes. In Middenbeemster zijn drie van de vier kwadranten in oost-westrichting verkaveld.

Langs de polderwegen, op de koppen van de landbouwkavels, werden de typische vierkante stolpboerderijen gebouwd. Hierdoor ontstonden kilometers lange, uiterst ijle bebouwingslinten. Ook werden er vele landgoederen gebouwd, vooral in Zuidoostbeemster dat door zijn hogere ligging als tuindersgebied werd aangelegd en een fijnmazigere verkaveling kent. Hier, tegen Purmerend aan en dus goed bereikbaar, lieten Amsterdamse kooplieden fraaie buitens aanleggen. Verder waren in het oorspronkelijke ontwerp van de Beemster op negen kruispunten van polderwegen zogenaamde kruisdorpen voorzien. Ook deze dorpen moesten een symmetrische opzet krijgen, met een dorpsplein in het midden, op het kruispunt. Uiteindelijk is Middenbeemster het enige kruisdorp dat volgens dit plan is aangelegd.

### 2.3 Middenbeemster

Het dorp Middenbeemster is ontworpen op het kruispunt van de Middenweg en de Rijperweg in de vorm van een plein met losse bebouwing langs de randen en de grote kerk van Hendrik de Keyser in de zuidoosthoek. Middenbeemster is met name in de tweede helft van de vorige eeuw sterk gegroeid. In eerste instantie alleen ten westen van de Middenweg, later is ook het kwadrant ten oosten van de Middenweg en ten noorden van de Rijperweg ontwikkeld. Met de ontwikkeling van De Keyser in het vierde kwadrant van Middenbeemster krijgt het dorp een logische voltooiing omdat daarmee het dorp als geheel wederom een symmetrische opzet krijgt.

De Middenweg en de Rijperweg zijn de structuurdragers van Middenbeemster en hebben elk een eigen karakter. Het oorspronkelijke profiel van deze wegen bestond uit een rijbaan met aan beide zijden een enkele rij bomen en een sloot. Bebouwing langs de wegen bestond van oorsprong uit boerderijen en vrijstaande woningen, ontsloten via individuele bruggetjes en georiënteerd op de weg. Helaas is dit profiel bijna overal verdwenen in Middenbeemster. Door ventwegen en vrijliggende fietspaden is het wegprofiel breder geworden, de sloten erlangs zijn verlegd of zelfs deels gedempt en de latere woningen zijn soms met hun achterkant naar de weg gesitueerd.

De drie bebouwde kwadranten bestaan uit woonbuurten, bedrijventerreinen en enkele grotere open, groene ruimtes. De woonbuurten hebben elk een eigen opzet, sfeer en karakteristiek waaruit duidelijk valt op te maken in welke tijd ze zijn gebouwd. In de hoofdstructuur binnen de kwadranten is de Beemstermaat, met zijn ritmiek van kavelsloten om de 180 meter, nog redelijk herkenbaar in de weg-, water- en groenstructuur. Soms liggen de sloten echter niet meer op exact dezelfde plek als 400 jaar geleden maar zijn ze iets verlegd of gedempt als dat zo uitkwam. De kavelsloten vormen wel een duidelijke begrenzing van de kwadranten. De buurten tussen de sloten volgen grotendeels de orthogonale structuur van het onderliggende cultuurlandschap. De wijze waarop de buurten aansluiten op de historische kavelsloten, zowel de kavelsloot in het midden van de kwadranten als die langs de randen, is echter zeer gevarieerd.

### 2.4 Plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische gronden. De voormalige boerderij aan de Rijperweg is gesloopt. Het vierde kwadrant wijkt af van de andere kwadranten wat betreft de verkavelingsrichting. De kavelsloten staan niet haaks op de Middenweg maar op de Rijperweg. De zuidzijde van het kwadrant kent daardoor geen duidelijke begrenzing naar het landschap door middel van een kavelsloot. De gronden van fase 1 van De Keyser zijn inmiddels deels bebouwd of in aanbouw danwel zal hier binnenkort worden gestart met de bouw.

Met de ontwikkeling van fase 2 wordt het dorp afgerond en komt het geografisch middelpunt van het dorp opnieuw te liggen waar het 400 jaar geleden is ontworpen: op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg.





*Figuur 2.1: Foto huidige situatie plangebied*

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijk kader

Voor de ontwikkeling van De Keyser fase 2 is een ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan<sup>1</sup> 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. De ontwikkeling van De Keyser is in 2009 gestart met het opstellen van het beeldkwaliteitplan 'Vierde Kwadrant'. Dat is verder uitgewerkt met een studie naar de zogenaamde 'Beemstermaat', onder leiding van het kwaliteitsteam Des Beemsters. In de studie naar de Beemstermaat zijn naast de verkaveling binnen de vierkante gridstructuur ook uitgangspunten opgesteld voor het grid zelf. De kwaliteit van de Beemster schuilt immers grotendeels in de kwaliteit van de stramienlijnen van het grid: de kaarsrechte, met bomen beplante wegen. Het Beemstergrid is glashelder, kent geen doodlopende wegen of onderbrekingen en is voor alle verkeer toegankelijk. De wegen en sloten lijken door te lopen tot in het oneindige. Het is deze continuïteit van de lijn die het grid haar monumentaliteit geeft. Uit de studie zijn de volgende uitgangspunten voor de hoofdstructuur van De Keyser bepaald:

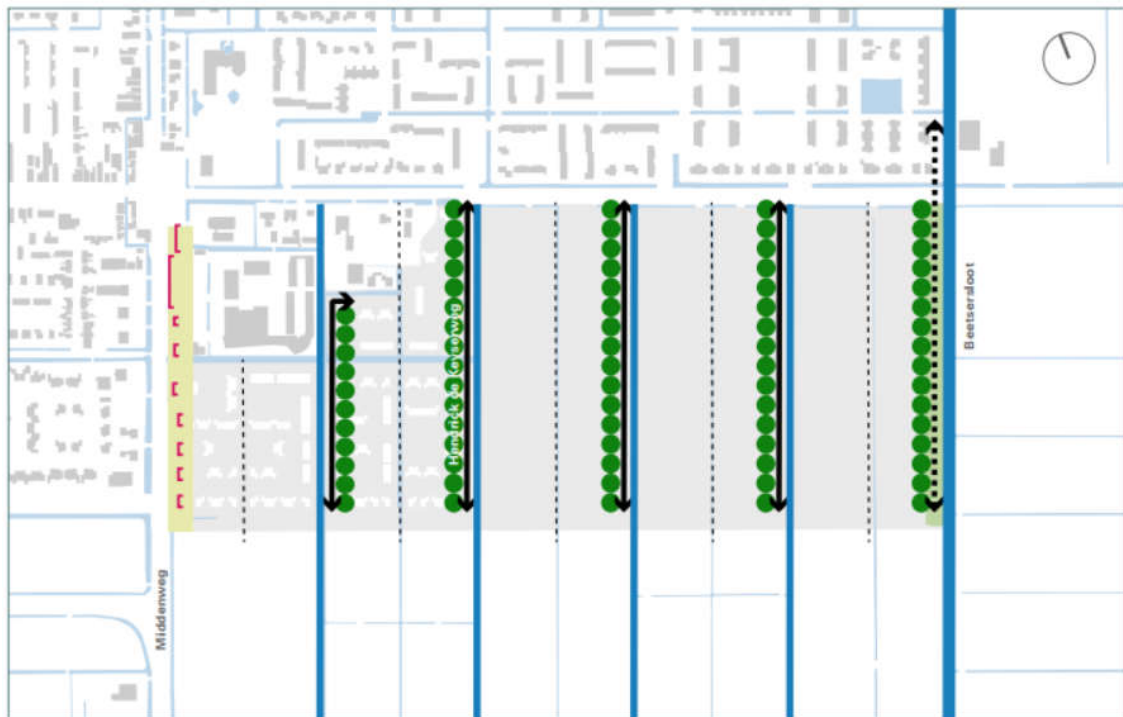
- vierkante gridstructuur met een stramien van 92,5 x 92,5 meter;
- de stramienlijnen liggen in het hart van de sloten, zodat het water de basis vormt van de ruimtelijke structuur;
- de noord-zuidrichting van de sloten geeft het grid een duidelijke richting;
- er komt geen sloot langs de zuidrand omdat deze de noord-zuidrichting zou ondermijnen;
- het waterpeil blijft gelijk zodat sloot ononderbroken door loopt in het open landschap;
- alle sloten blijven gehandhaafd, ook de later gegraven subsloten die niet op de kopergravure staan;
- een onderscheid tussen de hoofdlijnen, gebaseerd op de kavelsloten uit de kopergravure, en de sublijnen, gebaseerd op de later gegraven subsloten.

Voor fase 2 gelden dezelfde uitgangspunten voor de hoofdstructuur zoals deze voor fase 1 zijn gehanteerd: een vierkante gridstructuur met hoofd- en sublijnen, gebaseerd op de waterstructuur.

#### 3.1.1 Hoofdlijnen

De hoofdlijnen in noord-zuid richting vallen samen met de kavelsloten uit de kopergravure. Deze lijnen bieden direct zicht op, en lopen via de sloten door in het open landschap. Het uitgangspunt voor deze lijnen is dat ze een echt Beemsters karakter moeten krijgen. Dat betekent een sterk monumentale uitstraling met een ruim profiel en continue rij bomen aan één of twee kanten. De bebouwing ondersteunt het lineaire karakter van de lijn en staat in een vaste rooilijn.

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



Figuur 2.1: Noord-zuid lijnen hoofdstructuur

De hoofdlijnen in oost-westrichting hebben alle drie een ander karakter, welke voort komt uit de relatie met de omgeving. Hieronder worden ze alle drie afzonderlijk beschreven.



Figuur 2.2: Oost-west lijnen hoofdstructuur

### Rijperweg

De Rijperweg, één van de twee hoofdassen van Middenbeemster, wordt gekenmerkt door een losse bebouwing op ruime kavels. De oorspronkelijke bebouwing is vaak monumentaal van karakter met een formele, symmetrische pronkzijde aan de weg. De bebouwing in De Keyser sluit

hierop aan. De bebouwing langs de Rijperweg is op de weg georiënteerd en kent een losse korrel van vrijstaande woningen en tweekappers in maximaal 2 lagen met kap. In fase 2 wordt het karakter langzaam landelijker naar buiten toe. Dit kan door grotere kavels toe te passen zodat de bebouwing verder uit elkaar staat, door diepere voortuinen en/of door de bebouwing een landelijkere uitstraling te geven met een lagere bouw- en goothoogte.

#### Middellijn

De middelste hoofdlijn in oost-westrichting ligt in fase 2 in het verlengde van de sloot van het binnencarré. Deze sloot eindigt bij de Hendrick de Keyserweg en wordt niet doorgezet in fase 2. Het betreft immers geen bestaande sloot of een sloot die is weergegeven op de kopergravure. Deze lijn heeft dus geen landschappelijke of historische basis, maar komt voort uit het uitgangspunt van het vierkante grid als basis voor de ontwikkeling van De Keyser. Kenmerkend voor deze oost-westlijn is dat ze in het midden van de toekomstige wijk ligt. Door deze ligging kan het een verbindend element in de wijk worden, die als centrale ontmoetings- en verblijfsplek betekenis krijgt met zijn eigen, interne kwaliteit. De inrichting wordt hierop afgestemd door de ruimte groen in te richten.

#### Landschappelijke zuidrand

Langs de zuidrand wordt het karakter en het beeld van fase 1 voortgezet. De Hendricus de Goedeweg wordt doorgetrokken, evenals de brede groenzone met een gevarieerde parkachtige inrichting met verschillende boomsoorten en een wandelpad ten zuiden van de weg. De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de weg. De voorgevels van de woningen staan in één rooilijn.

#### *3.1.2 Sublijnen*

De sublijnen zijn minder formeel dan de hoofdlijnen. In noord-zuidrichting zijn de sublijnen al aanwezig in de vorm van sloten. Deze blijven gehandhaafd en worden gezien als onderdeel van het woondomein. Dat kan op velerlei manieren: privé of openbaar, in meer of mindere mate natuurlijk ingericht en meer of minder zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Daarmee is een grote variatie aan woonsferen mogelijk.

In oost-westrichting zijn de sublijnen ook herkenbaar, maar niet persé als openbare, onbebouwde lijn. Het kan een groenzone, voetpad of straat zijn, maar ook als een bebouwingsaccent kan de sublijn herkenbaar worden gemaakt. In dat geval is de sublijn dus bebouwd, maar blijft het ritme van het grid wel zichtbaar en herkenbaar.

#### *3.1.3 Dorpse sfeer in een monumentaal grid*

Waar de hoofdstructuur van wegen, water en groen een formeel karakter heeft, is binnen de woonbuurten een meer vrije, speelse en informele invulling mogelijk. Een meer organische structuur in de inrichting van het openbaar gebied contrasteert bijvoorbeeld met de rechtlijnige hoofdstructuur waardoor het verschil tussen 'binnen' en 'buiten' groter wordt. Naast de inrichting kan het informele karakter ook verkregen worden door middel van een 'dorpse mix' aan woningtypologieën of door een variatie in het betrekken van de subsloot bij de woonbuurt. Binnen de buurt wordt wel gestreefd naar een samenhangende sfeer en de bouwvolumes staan zowel aan de buiten- als binnenzijde van de woonbuurten op de orthogonale structuur van het Beemster grid.

Het ruimtelijk kader zorgt voor een geleidelijke overgang richting het landschap in zowel noord-zuid als oost-west richting. Door dit terug te laten komen in alle buurten is het een herkenbaar thema op wijkniveau waarmee samenhang ontstaat tussen de buurten onderling. Tot slot wordt ook in architectuur gestreefd naar samenhang tussen de buurten onderling. De architectuur binnen een buurt dient sterk samenhangend te zijn en dient de sfeer van de buurt te ondersteunen, maar er is tegelijkertijd samenhang met de andere buurten wenselijk. Het ruimtelijk kader legt hier op stedenbouwkundige schaal de basis voor. In het beeldkwaliteitplan zijn hier criteria voor opgenomen waar de bouwplannen aan worden getoetst.

## 3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

### *Bebouwingsstructuur*

De Keyser fase 2 bestaat uit maximaal 413 woningen. Het aanbod bestaat uit een variatie van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande en beneden-bovenwoningen. De bouwblokken staan zo op de kavels dat er ruime voor- en zijtuinen resteren. De bebouwing langs de hoofdlijnen staat op een rechte rooilijn ter begeleiding van deze hoofdstructuur. De bebouwing in de buurt vormt een sterk ensemble rond de centrale groene ruimte. Er is sprake van een sterke samenhang in zowel bouwvolume, kapvorm, rooilijn en kleur- en materiaalgebruik.

In afbeelding 3.1 is het indicatief stedenbouwkundig plan weergegeven. De verkaveling wordt nog nader uitgewerkt.

### *Openbare ruimte*

De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de hoofdstructuur. Ter plaatse van de hoofdlijnen is het profiel sterk lineair met evenwijdig aan de watergangen een continue rij bomen aan één of twee kanten. In de buurten vormt een groene plek het centrale hart op het kruispunt van twee sublijnen. Hier krijgt de openbare ruimte een meer informele inrichting. De bewoners kunnen hun auto op eigen terrein, langs de straat of in parkeerkeers parkeren. Er is voor bezoek altijd in de nabijheid van de woning voldoende gelegenheid voor parkeren. De inrichting van het openbaar gebied is in detaillering en materialisatie voor de gehele fase gelijk.

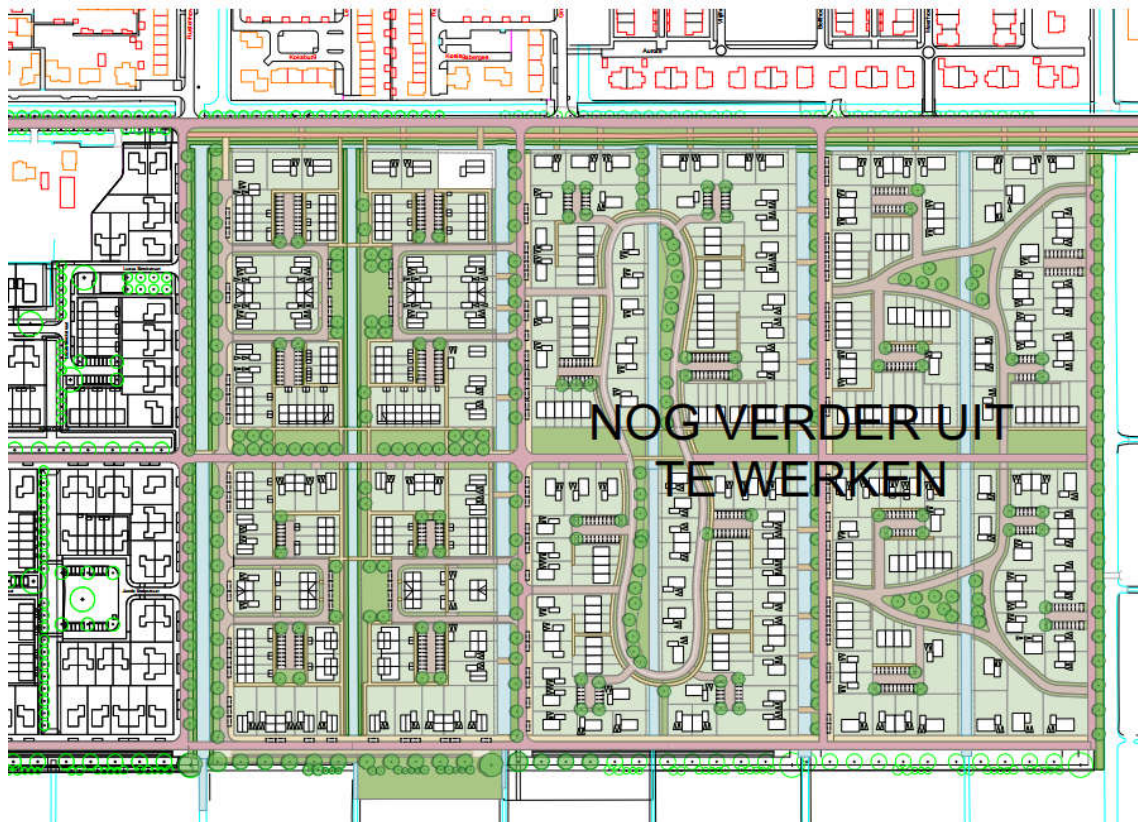
### *Verkeer*

Fase 2 wordt door middel van twee nieuwe aansluitingen op de Rijperweg aangesloten. Aan de zuidzijde wordt het gebied ontsloten via de Hendricus de Goedeweg die zal worden doorgetrokken. De kavels aan de Rijperweg zullen zoveel mogelijk met gecombineerde aansluitingen op de Rijperweg worden ontsloten.

De Rijperweg kent ter hoogte van het plangebied een 30 km/h-regime, maar de weginrichting is hierop nog niet afgestemd. Bij het toevoegen van aansluitingen vanuit het plangebied zullen in het kader van de verkeersveiligheid aanvullende maatregelen worden getroffen om de snelheid van 30 km/h af te dwingen. Dit geldt ook voor de Hendricus de Goedeweg die zal worden doorgetrokken.

### *Functionele structuur*

Uitgangspunt is dat het gebied een overwegend woongebied wordt. Wat betreft sociale woningbouw worden de prestatieafspraken die zijn gemaakt met de woningbouwcorporaties en huurdersvertegenwoordigers in acht genomen. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan maximaal 5.000 m<sup>2</sup> (grondoppervlak) aan maatschappelijke voorzieningen kan worden mogelijk gemaakt. Hiervan mag maximaal 80% worden bebouwd.



Afbeelding 3.1: Indicatieve proefverkaveling (SVP architectuur en stedenbouw)

## 4 Beleid

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 *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.

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 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

#### 4.2.2 *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.”

De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Woningbehoefte

De gemeente Beemster is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) van de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland opgenomen. Het RAP is op 29 november 2016 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beemster vastgesteld. Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen.

Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. De Keyser is in deze plan-capaciteit met 590 woningen als 'hard plan' opgenomen. Het RAP geeft voor De Keyser dus de onderbouwing van de woningbehoefte in het kader van de Ladder.

#### Bestaand stedelijk gebied

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De gronden van het plangebied zijn reeds bestemd voor wonen maar zijn nog geen onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De locatie kan daarom niet worden aangemerkt als BSG.

Zoals hiervoor is reeds benoemd is in het RAP aangegeven dat de harde plancapaciteit voor binnenstedelijke plannen onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. De zachte potentiële plannen kunnen theoretisch in een groot deel van de vraag voorzien, maar lang niet al deze potentiële binnenstedelijke plannen kunnen en zullen ook binnen de geplande termijn tot productie komen. Onder meer vanwege de complexiteit van binnenstedelijke projecten, beperkingen van financiële aard en beperkingen door milieucontouren en de ligging nabij Schiphol. Een andere belangrijke reden is dat de binnenstedelijke plancapaciteit niet in alle opzichten aan de kwalitatieve woningvraag voldoet. Zo is in de regio's een tekort aan eengezinswoningen in suburbane woonmilieus, een type woonmilieu dat eerder op buitenstedelijke dan op binnenstedelijke locaties is te bieden. Plan De Keyser geeft invulling aan deze behoefte.



Voor het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – Oost in Zuidoostbeemster is een analyse van alternatieve locaties uitgevoerd<sup>2</sup>. Dit plan biedt het zelfde woonmilieu als De Keyser. Voor de analyse zijn zachte plannen en transformatielocaties geïnventariseerd en beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Uit de analyse is gebleken dat er voor de geplande woningen geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn waar een vergelijkbaar woonmilieu met dezelfde kwaliteiten te realiseren is. Dezelfde conclusie geldt ook voor plan De Keyser.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de gronden van De Keyser reeds een woonbestemming hebben en met dit plan de logische afronding van Middenbeemster kan worden bewerkstelligd.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

#### 4.2.3 *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) sluizen 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.

<sup>2</sup> [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0370.2017DNTOOST-va01/b\\_NL.IMRO.0370.2017DNTOOST-va01\\_tb4.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0370.2017DNTOOST-va01/b_NL.IMRO.0370.2017DNTOOST-va01_tb4.pdf)

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.

#### 4.2.4 *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.

In hoofdstuk 3 en het 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan' 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.

### 4.3 **Provinciaal beleid**

#### 4.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

#### 4.3.2 *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.

Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

#### *Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

In de Regiovisie Waterland 2040<sup>3</sup> uit 2009 is een strategisch ontwikkelingskader voor de lange termijn vastgelegd. De Keyser vormt één van de woningbouwlocaties die in deze visie zijn opgenomen. Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele

<sup>3</sup> Regiovisie Waterland 2040, Vitaal met Karakter, Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland, januari 2009

overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. De Keyser is in deze plancapaciteit met 590 woningen als ‘hard plan’ opgenomen. Het plan is in dit kader ook met het maximum aantal van 590 woningen regionaal afgestemd.

*Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit*

Door SVP Architectuur en Stedenbouw is het document ‘Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan fase II – Middenbeemster Plan De Keyser’<sup>4</sup> opgesteld waarin is aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Keyser fase 2, de kernwaarden van de UNESCO-werelderfgoederen niet worden aangetast. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Met het plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap. Het plan leidt tot de logische afronding van het dorp Middenbeemster. Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)<sup>5</sup>. De ARO is zeer positief over de analyse die is gemaakt en ondersteunt de hoofdopzet van deze ontwikkeling, waarbij goed aangesloten wordt bij de kenmerkende structuur van de Beemster. De adviezen en suggesties vanuit de ARO worden betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen.

*Artikel 22: UNESCO Werelderfgoederen De Beemster en De Stelling van Amsterdam*

Het plangebied ligt binnen het als UNESCO Werelderfgoed aangewezen gebied De Beemster en De Stelling van Amsterdam. In paragraaf 4.2.3 zijn de kernkwaliteiten van deze beide werelderfgoederen benoemd. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. In het ‘Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan fase II – Middenbeemster Plan De Keyser’ is een beschrijving en analyse opgenomen van de kernkwaliteiten en is onderbouwd hoe het plan zich hier toe verhoudt. Met de onderhavige ontwikkeling worden de kernkwaliteiten van de beide Werelderfgoederen niet aangetast. Door The Missing Link is specifiek beoordeeld of de kernkwaliteiten voldoende gewaardborgd zijn binnen het plan<sup>6</sup>. Geconcludeerd wordt dat voor het plan goed en gedegen onderzoek is uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden en de kernkwaliteiten met de geplande ontwikkeling niet in gevaar komen.

Artikel 22 lid 2 PRV schrijft voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doet verdwijnen. De gehele ontwikkeling De Keyser wordt niet aangemerkt als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland relateert het begrip ‘grootschalig’ aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. Het begrip is niet kwantitatief opgenomen in de verordening en zal per geval, naar aard en omvang moeten worden bezien en afhangen van de omgeving. Zekerheids halve is onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRV. Zie hieronder.

De voorwaarden waaronder grootschalige ontwikkeling wel mogelijk is, worden hieronder genoemd met daarbij aangegeven op welke wijze hier met de ontwikkeling De Keyser aan wordt voldaan:

*a. er is sprake van een groot openbaar belang:*

De Keyser geeft invulling aan de woonbehoefte binnen de regio. De provincie Noord-Holland heeft met de verschillende regio’s duidelijke afspraken gemaakt over de regionale woningbouwprogramma’s. Deze afspraken zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP). Zoals in paragraaf 4.2.2 is aangegeven geeft het RAP aan dat er binnen de regio een tekort aan harde plannen bestaat. In het RAP is De Keyser als ‘hard plan’ opgenomen met 590 woningen.

<sup>4</sup> Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan fase II – Middenbeemster Plan De Keyser, SVP, 12 februari 2019

<sup>5</sup> Verslag 65<sup>e</sup> vergadering ARO, 7 november 2018

<sup>6</sup> Cultuurhistorische beoordeling BKP De Keyser fase 2, Middenbeemster, The Missing Link, 15 maart 2019

Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.500 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkoopwoning of kavel onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente.

- b. *er zijn voldoende maatregelen getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;* Zoals aangegeven leidt het woningbouwplan De Keyser niet tot een aantasting van de kernkwaliteiten van de UNESCO Werelderfgoederen. Het stedenbouwkundig plan sluit juist aan bij de kernkwaliteiten. Van grote openheid zal door de bouw van woningen op de locatie zelf geen sprake meer zijn. Door voor de bebouwing in de wijk echter uit te gaan van een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap, blijft de kerktoren van de Beemster Keyserkerk vanuit de weide omtrek hét herkenningspunt in de polder. En doordat de lijnen van het grid een directe relatie met het open landschap hebben én door de randen van de wijk openbaar te maken is de grote openheid vanuit de wijk straks goed zichtbaar en ervaarbaar. Het treffen van maatregelen voor mitigatie of compensatie is niet van toepassing.
- c. *het plan is in overeenstemming met artikel 5a of artikel 5c:*  
Artikel 5 heeft betrekking op nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied. Onder het kopje 'Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling' is hiervoor aangetoond dat het plan past binnen de voorwaarde van artikel 5a.
- d. *het plan is in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 PRV:*  
Zie beantwoording hiervoor. (Artikel 15 Ruimtelijk kwaliteit)
- e. *er zijn geen reële andere mogelijkheden.*  
De keuze voor woningbouw op de onderhavige gronden is reeds jaren terug gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan 'Vierde kwadrant' (2008), zoals dat is vastgesteld op 26 augustus 2008 door de gemeenteraad van Beemster en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 24 maart 2009, zijn de gronden van het plangebied met een uit te werken woonbestemming opgenomen. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, zoals deze zijn vastgesteld in 2010, zijn de gronden van De Keyser als Bestaand Bebouwd Gebied aangeduid. Zowel provincie als gemeente heeft deze keuze in verschillende ruimtelijke beleidsstukken vastgelegd. Eén van de eisen van de PRV luidt dat voor woningbouw in een UNESCO-Werelderfgoed geen andere reële mogelijkheden zijn. Omdat de keuze voor deze locatie reeds jaren terug is gemaakt en vastgelegd, waaronder in het destijds geldende Streekplan en het nu geldende bestemmingsplan, is uitwijken naar een andere locatie niet reëel. Daarnaast zijn er geen andere reële mogelijkheden.

#### 4.3.3 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda is betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale Actie Programma's.

Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 110.000 voor de periode tot 2020 opgenomen.

In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien.

#### 4.3.4 *Woningbouwmonitor 2018*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2018 is aangegeven dat nog steeds sprake is van een oplopend woningtekort en toenemende woningdruk in het zuiden van Noord-Holland. Dit leidt tot een toenemende druk op de woningmarkt, een afnemende aantrekkelijkheid voor de vestiging van bedrijven, minder aanbod op de arbeidsmarkt en meer woon-werkverkeer. Een hoog tekort heeft zo invloed op de economische concurrentiepositie en de mobiliteit.

In de woningbouwmonitor is aangegeven dat binnen de regio Zaanstreek-Waterland, waar De Beemster onderdeel van uit maakt, de woningvoorraad de laatste jaren is achtergebleven bij de huishoudensgroei. Het woningtekort is opgelopen en de woningmarkt is gespannen. Op korte termijn dient zachte plancapaciteit te worden omgezet in harde plannen om te kunnen voorzien in de behoefte tot 2025/2030. Zoals hiervoor aangegeven is het woningbouwplan De Keyser reeds als hard plan in de plancapaciteit opgenomen. Het plan is passend binnen de gemaakte woningbouwafspraken en geeft invulling aan de actuele woningbouwbehoefte.

## 4.4 **Regionaal en gemeentelijk beleid**

### 4.4.1 *Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland*

De gemeente Beemster is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen van de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (voorheen Stadsregio Amsterdam). Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in deze regio met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metro-pool'.
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Het RAP geeft voor buitenstedelijke plannen de onderbouwing voor de woningbehoefte zoals deze in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet zijn aangetoond

Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. De Keyser is deze oplegger als 'hard plan' met 590 woningen opgenomen.

### 4.4.2 *Regiovisie Waterland 2040*

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland. De regio Waterland heeft een ontwikkelkader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter

van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infra-structurele impulsen om de kern en vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten.

De regio Waterland maakt qua woningmarkt en werkgelegenheid deel uit van de Metropoolregio Amsterdam en de Randstad. In deze regio is een forse behoefte aan extra woningen. Als regio is er bewust voor gekozen om het bevolkingsaantal niet te laten teruglopen. Om de vitaliteit in de kernen te kunnen behouden wordt daarom ingezet op een plus op het gebied van woningbouw. Hierbij staat een goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening, een goede verkeersafwikkeling en het respecteren van de landschappelijke kwaliteiten voorop. De Keyser vormt één van de woningbouwlocaties die in deze visie zijn opgenomen.

#### 4.4.3 *Structuurvisie Beemstermaat*

De Structuurvisie Beemstermaat van de gemeente Beemster (juli 2012) vormt het afwegingskader 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 luiden 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 uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is in deze structuurvisie een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat.

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen en dat onder andere het plan Vierde Kwadrant Middenbeemster hiervoor de mogelijkheden biedt.

#### 4.4.4 *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 ontwikkelingen, maar ook aan gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben ieder hun eigen dynamiek. 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 woonomgeving 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 maatschappelijke en commerciële voorzieningen, het opvangen van de regionale woningbehoefte. 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 particulier 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 woningen 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.

De gemeente neemt bij onderzoeken naar de mogelijkheden om voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyser) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) gedurende 6 jaar minimaal 25% sociale huur en 10% goedkope koop mee als uitgangspunten.

De opgaven uit de woonvisie worden nader uitgewerkt in prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Tevens wordt een woonagenda 2018-2020 opgesteld, waarin de opgaven in concrete acties worden vertaald.

#### **4.5 Conclusie beleidskader**

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

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 5.2 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. Voor De Keyser is een watertoets<sup>7</sup> opgesteld welke is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Voor alle werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m<sup>2</sup>, dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Een watervergunning is een toestemming om, in afwijking van een verbod en met in achtname van bepaalde voorwaarden en voorschriften, bepaalde activiteiten of ingrepen uit te mogen voeren.

#### *Watersysteem*

Het plangebied valt binnen de polder De Beemster, in de peilgebieden 5400-01 en 5400-41. Peilgebied 5400-01 is het hoofdpeilgebied met peil NAP -5,00 m en peilgebied 5400-41 met peil NAP -4,45 m. De polder is onderdeel van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Zij is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen en de zuivering van afvalwater.

Het water wordt via stuwen afgevoerd op het peilgebied met streefpeil NAP -5,00 m. Dit peilgebied wordt bemalen door 2 gemalen: Jacobus Bouwman (aan de Oostdijk) en Wouter Sluis (aan de Westdijk). Deze gemalen slaan het water uit op de Beemsterringvaart (NAP -0,50 m).

Vanuit de Beemsterringvaart wordt op diverse punten water ingelaten in de polder. Het water stroomt vervolgens getrapt af naar het bemalen peilgebied (NAP -5,0 m). Doorspoeling in de dorpen vindt plaats door middel van doorspoelgemalen.

Het hoogheemraadschap is voornemens (nieuw) stedelijk water in beheer en onderhoud over te nemen en stelt daardoor randvoorwaarden aan de inrichting en bereikbaarheid van het water.

#### *Waterkering*

In de omgeving van het plangebied is geen waterkering aanwezig. De waterkering ligt rondom polder De Beemster.

---

<sup>7</sup> Watertoets De Keyser fase 2, Sweco Nederland BV, 23 oktober 2018



#### *Waterkwantiteit*

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak is getoetst aan de hand van de "Keur 2016" van het HHNK.

In de Keur 2016 is in artikel 3.3 'Verbod op versnelde afvoer door nieuw oppervlak' vastgelegd dat het verboden is zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen. In artikel 3.2 'Watervergunning waterstaatswerken en beschermingszones' zijn lid 1 t/m lid 8 de regels, met betrekking tot gebods- en verbodsbe- palingen, vastgelegd. In het beleidsdocument "Algemene regels bij de Keur Hoogheemraad- schap Hollands Noorderkwartier 2016" zijn de algemene bepalingen, vrijstellingen en voorschrif- ten nader beschreven. Hierin is ook het onderscheid beschreven in de hoeveelheid aan verhar- dingtoename en de 'uitleg' op de compensatieplicht.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een toename van verhard op- pervlak. Voor de toename van verharding binnen deze ontwikkeling geldt in overleg met HHNK dat 10% van dit oppervlak gecompenseerd dient te worden. Voor het plan is een inschatting ge- maakt van de toekomstige oppervlakte aan verharding. Voor het plan De Keyser fase 2 wordt een tekort van 575 m<sup>2</sup> water voorzien. Deze dient aanvullend in het stedenbouwkundig plan te worden meegenomen. Door de afspraken over de 'kopergravure' van de Beemster is het be- perkt mogelijk om aanvullend water te graven. De mogelijkheden dienen per deelfase afge- stemd te worden met HHNK. Vooralsnog is in deze berekening geen rekening gehouden met de inzet van de waterbank van de Beemster.

Uitgangspunt voor de nadere uitwerking is dat een goed doorspoelbaar watersysteem ontstaat. Daarnaast worden de huidige watergangen gehandhaafd en verbreed. Indien bij de nadere uit- werking blijkt dat water wordt gedempt dient dit de doorspoelbaarheid van het watersysteem niet te verslechteren.

#### *Waterkwaliteit*

Door de huidige watergangen te verbreden ontstaat meer ruimte voor het afwaterende hemel- water in het plangebied alvorens het afstroomt naar lager gelegen peilgebieden en uiteindelijk naar het gemaal. Door rondom de woonblokken veel groene zones toe te passen kan afstro- mende water van daken en verharding op het oppervlaktewater afstromen. Tevens wordt door de ophoging van het plangebied een extra buffer gecreëerd om water te kunnen "bergen" in de grond alvorens het afstroomt via open water. De uiteindelijke ophoging wordt bepaald aan de hand van het aanvullende geohydrologische onderzoek. Hierin komt ook de waterrobuustheid van het toekomstige watersysteem aan bod.

#### *Waterkwaliteit*

Een maatregel om waterstromen te scheiden is het afkoppelen van regenwater. Dit leidt tot een afname van het aantal overstortgebeurtenissen vanuit gemengde rioolstelsels op oppervlakte- water. En wordt de lozing van schadelijke stoffen verminderd vanuit de riolering op het opper- vlaktewater.

### **5.3 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 hou- dend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Door onderzoeksbureau Grondslag is voor de percelen die in eigendom zijn bij de Beemster Compagnie verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>8-9-10-11</sup>. In al deze onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een wijziging van het gebruik naar Wonen niet in de weg staat. Naar aanleiding van de verdenking van aanwezigheid van asbest op enkele locaties, is een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd<sup>12</sup>. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat nergens binnen het onderzoeksgebied asbest is aangetroffen met gehalten > 50 mg/kg d.s. De locatie is niet verontreinigd met asbest.

Voor gronden waarvoor nog geen verkennend bodemonderzoek beschikbaar is, is een historisch vooronderzoek uitgevoerd<sup>13</sup>. Op basis van dit vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is of, voor enkele deellocaties zonodig geschikt te maken is, voor een woonfunctie. Binnen het plangebied zijn enkele deellocaties aanwezig welke mogelijk verontreinigd zijn. Indien noodzakelijk worden deze locaties gesaneerd, waarna de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor eventuele sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen zal ook voor deze gronden een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

## 5.4 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.

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.

## 5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Op basis van verkennend natuuronderzoek zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt<sup>14</sup>.

### 5.5.1 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.

<sup>8</sup> Verkennend bodemonderzoek Rijperweg 114 (Perceel G 948), Grondslag, 14 januari 2010

<sup>9</sup> Verkennend bodemonderzoek (nabij) Rijperweg 114 (Perceel G 833), Grondslag, 29 juni 2012

<sup>10</sup> Verkennend bodemonderzoek gemeente Beemster, Sectie G834, Grondslag, 25 juli 2011

<sup>11</sup> Verkennend bodemonderzoek Plan De Keyser, Percelen G946, 930, 931, G996 (-Y1) en 717 (-Y2), Grondslag, 6 september 2013

<sup>12</sup> Verkennend bodemonderzoek asbest De Keyser fase 2 en 3, Sweco, 29 maart 2019

<sup>13</sup> Vooronderzoek plangebied De Keyser Percelen G835 en 961 te Middenbeemster, 18 oktober 2018

<sup>14</sup> Verkennend natuuronderzoek De Keyser fase II, Middenbeemster, Sweco, 2 oktober 2017

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.

### 5.5.2 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.

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.

## 5.6 Verkeer en parkeren

### 5.6.1 Verkeer

Fase 2 wordt door middel van twee nieuwe aansluitingen op de Rijperweg aangesloten. In het kader van verkeersveiligheid is het aantal nieuwe aansluitingen zoveel mogelijk beperkt. Dit geldt ook voor de kavels die direct op de Rijperweg worden ontsloten. Deze aansluitingen worden zoveel mogelijk gecombineerd. Aan de zuidzijde wordt het gebied ontsloten via de Hendricus de Goedeweg die zal worden doorgetrokken.

Er is verkeersonderzoek voor geheel fase 2 uitgevoerd<sup>15</sup>. De toekomstige verkeersintensiteiten in de wijk De Keyser zijn op basis van het programma en de beoogde ontsluitingsstructuur aanvaardbaar en zullen niet leiden tot afwikkelingsproblemen op de aansluitpunten van de wijk met de Rijperweg en Middenweg.

Door de ontwikkeling van De Keyser neemt de verkeersintensiteit op de Rijperweg toe. De toekomstige verkeersintensiteiten op de Rijperweg blijven beneden het Duurzaam Veilig-criterium van 5 à 6.000 mvt/etm voor 30 km/h-gebieden. De Rijperweg oost ter hoogte van de nieuwbouwwijk heeft op dit moment weliswaar een 30 km/h-regime, maar de weginrichting is hierop nog niet afgestemd. Bij het toevoegen van woninguitritten en kruispunten vanuit de nieuwbouwwijk zijn vanuit verkeersveiligheid aanvullende maatregelen benodigd om de snelheid van 30 km/h af te dwingen.

Op de Middenweg noord (voor het deel binnen de bebouwde kom) wordt de intensiteitsgrens van Duurzaam Veilig, criterium van 5 à 6.000 mvt/etm, als gevolg van het totale plan net overschreden. Voor de Middenweg zuid wordt dit intensiteitscriterium ruimschoots overschreden, maar met de huidige verkeersintensiteiten is ook al sprake van een overschrijding. Op beide locaties kent de Middenweg een vrijliggend fietspad. De verkeerstoename geeft voor fietsers op

---

<sup>15</sup> Verkeersaspecten bestemmingsplan De Keyser fase 2, Sweco, 23 oktober 2018

deze locaties dan ook minder hinder dan wanneer sprake is van een gemengde afwikkeling van fietsers met het autoverkeer.

De verkeersintensiteit van de Middenweg in de kern van Middenbeemster (tussen Prinses Beatrixpark en Cornelis ten Hoopstraat), waarbij wel sprake is van een gemengde afwikkeling, zal echter ook gaan toenemen en dus ondervinden met name fietsers hiervan meer hinder.

Geconcludeerd kan worden dat het plan verkeerskundig uitvoerbaar is. Wel wordt meegegeven te onderzoeken of en hoe de verkeerstoename op de omliggende wegenstructuur als gevolg van realisatie van het plan De Keyser als totaal, vanuit hinder/verkeersveiligheid voor het langzaamverkeer kan worden gecompenseerd door het treffen van (aanvullende) maatregelen.

### 5.6.2 *Parkeren*

Voor de te hanteren parkeernorm per type woning het gemiddelde van de bandbreedte aanhouden van de parkeerkencijfers aanhouden uit CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Beemster is "weinig stedelijk" (bron CBS) en de locatie is 'rest bebouwde kom'. Op basis hiervan worden de volgende parkeernormen van toepassing verklaard voor het plan:

- tussen- en hoekwoningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- twee-onder een-kap woningen: 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- vrijstaande woningen: 2,3 parkeerplaatsen per woning;
- beneden-bovenwoningen: 1,2 tot 1,7 parkeerplaatsen per woning (afhankelijk van huur/koop en goedkoop/middenduur).

Deze parkeerkencijfers zijn inclusief bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaatsen per woning. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voldaan moet worden aan de parkeernormering.

## 5.7 **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.

Door middel van akoestisch onderzoek<sup>16</sup> 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. In de proefverkaveling betreft dat een verhoogde geluidsbelasting voor twee woningen. Het aanvragen van een hogere waarde voor deze woningen is niet noodzakelijk als het 30km/h bord circa 80 meter wordt verplaatst naar het oosten. Indien dit niet mogelijk is, dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Aangezien de verkaveling nog niet vaststaat, wordt voorgesteld om voor 5 woningen een hogere grenswaarde van 53 dB aan te vragen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook het 30km/h deel van de Rijperweg meegenomen in het onderzoek. Inclusief het ongezoneerde gedeelte van de Rijperweg betreft de geluidsbelasting maximaal 53 dB voor de eerstelijnsbebouwing en voor maximaal drie woningen in de proefverkaveling tussen 53 dB en 55 dB. Gelet op de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB, wordt deze geluidbelasting aanvaardbaar geacht.

## 5.8 **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:

<sup>16</sup> Onderzoek geluidsbelasting Ontwikkeling fase 2 De Keyser te Middenbeemster, M+P, 9 november 2018

- 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 concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

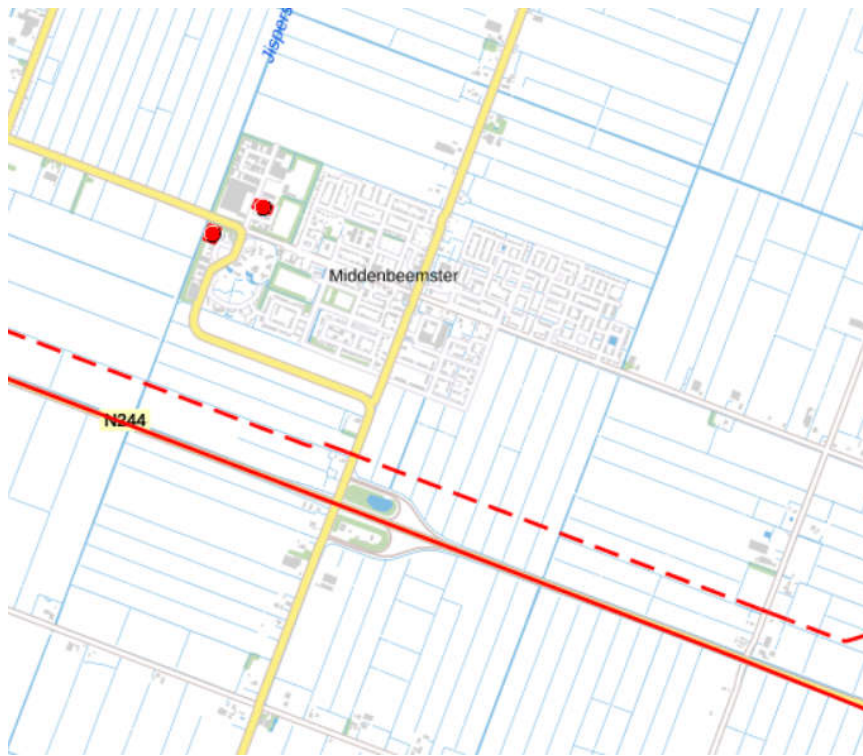
Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De totale ontwikkeling van De Keyser bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 5.9 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.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart

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.

## 5.10 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.

## 5.11 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.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie opgesteld<sup>17</sup>. Hieronder is de samenvatting weergegeven.

<b>Projectnaam</b>	<b>De Keyser fase 2</b>
<b>Kenmerken van de projecten</b>	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: $\geq 100$ ha of $\geq 2000$ woningen of bedrijfsvloeroppervlakte $\geq 200.000$ m <sup>2</sup> ) Betreft een ontwikkeling van in totaal maximaal 413 nieuwbouwwoningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaande grondgebruik	Agrarisch en gronddepot
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
<b>CONCLUSIE</b>	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

<sup>17</sup> Aanmeldingsnotitie m.e.r. De Keyser fase 2, DNS Planvorming BV, 9 november 2018

## **5.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren**

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



## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 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.

### 6.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen in combinatie met een globale eindbestemming 'Woongebied'. De globale eindbestemming Woongebied is gewenst in verband met de behoefte aan flexibiliteit waarmee kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Binnen de bestemming 'Woongebied' is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. De precieze locatie van de woningen en de voorgevelrooilijnen staan binnen deze bestemming nog niet vast. Dit is te verantwoorden omdat de hoofdstructuur met de bestemmingen Groen, Verkeer en Water is vastgelegd. Het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte is in de regels bepaald.

Door de keuze voor deze planvorm is er voldoende ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp aan de ene kant, maar wordt aan de andere kant voldoende rechtszekerheid geboden voor een zorgvuldige inpassing en voor de omgeving.

### 6.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 6.4. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

### 6.4 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: Groen  
De hoofdgroenstructuur langs de hoofdwaterlopen, de randen van het plangebied en de centrale oost-westverbinding is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voet- en fietspaden en toegangswegen zijn binnen de bestemming toegestaan.
- Artikel 4: Verkeer  
De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.
- Artikel 5: Water  
De hoofdwaterstructuur in het plangebied is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn bruggen, dammen en overige kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.
- Artikel 6: Wonen  
Er is voor de woonbestemmingen onderscheid gemaakt tussen de woningen langs de Rijperweg en het achterliggende gebied, omdat deze verschillende locaties om verschillende regels vragen. De gronden die grenzen aan de Rijperweg hebben de bestemming Wonen. Hier zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt maximaal 7 respectievelijk 11 meter. Het maximum aantal woningen bedraagt in combinatie met de bestemming Woongebied niet meer dan 413. Voor bijbehorende bouwwerken is grotendeels aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen die op grond van het Besluit omgevingsrecht gelden voor bijbehorende bouwwerken. 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.
- Artikel 7: Woongebied  
Voor het overgrote deel van het plangebied is de bestemming Woongebied opgenomen. Het betreft een globale eindbestemming die echter voldoende objectief is begrensd en waarbij de maximale bouwmogelijkheden voldoen aan een goede ruimtelijke ordening: De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen deze bestemming bedraagt maximaal 7 respectievelijk 11 meter. Het maximum aantal woningen bedraagt in combinatie met de bestemming Wonen niet meer dan 413. Om de verkavelingsrichting te borgen is opgenomen dat de voorgevel van hoofdgebouwen haaks danwel parallel ten opzichte van de bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemmingen Groen, Verkeer en Water dient te worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken is grotendeels aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen die op grond van het Besluit omgevingsrecht gelden voor bijbehorende bouwwerken. 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. In de wijzigingsbevoegdheid van deze bestemming is opgenomen dat maatschappelijke voorzieningen met een totaal grondoppervlak van niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> mogelijk kan worden gemaakt. Maximaal 80% van dit grondoppervlak mag worden bebouwd.

### *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 8: 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 9: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 10: 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 11: 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 12: Overgangsregels

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

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

## **6.5 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.

## 7 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. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2018 t/m 28 januari 2019 ter inzage gelegen voor inspraak. Op 17 december 2018 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Bij aanvang van de bovengenoemde periode is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) tevens aangeboden aan diverse overleginstanties.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn 3 reacties ontvangen. In de Nota Inspraak en Vooroverleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, zijn in hoofdstuk 2 de ontvangen overlegreacties samengevat en van een inhoudelijke beantwoording voorzien. Vervolgens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Naar aanleiding van de inspraak zijn binnen de inspraaktermijn 4 inspraakreacties ontvangen. In de Nota Inspraak en Vooroverleg zijn in hoofdstuk 3 de inspraakreacties samengevat en per onderwerp gerubriceerd. Per onderwerp is een inhoudelijke beantwoording gegeven. Ten slotte is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.2 Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp

In de fase van voorontwerp naar ontwerp zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft:

#### *Verbeelding*

- De bouwvlakken binnen de bestemming Wonen zijn wat betreft positie en grootte iets aangepast zodat dit correspondeert met het beeldkwaliteitsplan;
- Ter plaatse van de overkruizingen van waterlopen is de bestemming Verkeer gewijzigd in de bestemming Water;
- De figuur 'gevellijn' is op meerdere locaties binnen de bestemming Woongebied toegevoegd langs de hoofdstructuurlijnen van het plan. Dit conform het beeldkwaliteitsplan;

#### *Regels*

- In artikel 7.4 is de gezamenlijke grondoppervlakte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen gewijzigd van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> naar maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Tevens is in dit artikel een maximum bebouwingspercentage van 80% toegevoegd.

#### *Toelichting*

- In afbeelding 3.1 is de laatste versie van het indicatief stedenbouwkundig plan opgenomen;
- In paragraaf 5.9 is de tekst aangepast aan de ontvangen overlegreactie van de Veiligheidsregio. Tevens is afbeelding 5.1 gewijzigd aangezien deze afbeelding niet het volledige overzicht aan risicobronnen aangaf;
- In paragraaf 5.6.2 is de bandbreedte van de parkeernorm voor beneden-bovenwoningen toegevoegd.

### 8.3 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' heeft van 8 april tot en met 20 mei 2019 ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit met de relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Beemster, en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

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.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

### 8.4 Ambtelijke wijzigingen van ontwerp naar vastgesteld

In de fase van ontwerp naar vaststelling zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft:

*Verbeelding:*

- De bestemming Verkeer die in het verlengde van de Joseph Coymansweg (aan de westzijde van het plangebied) is opgenomen ter plaatse van de waterloop, is gewijzigd in de bestemming Water. Reden is dat de waterfunctie van de Kopergravuresloten primair is ten opzichte van de verkeersfunctie. Bruggen en duikers blijven hier mogelijk.

*Toelichting:*

- Paragraaf 5.3 is aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek asbest. Tevens is nader gemotiveerd dat voor de gronden waar wel een historisch onderzoek voor beschikbaar is maar nog geen verkennend bodemonderzoek, de gronden geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor woningbouw en de resultaten van het uit te voeren verkennend bodemonderzoek de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

*Bijlagen:*

- Het beeldkwaliteitplan is tekstueel iets aangepast met betrekking tot de met de provincie Noord-Holland gehouden afstemming over artikel 20 – 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' met identificatienummer NL.IMRO.0370.2018BPDE-KEYSERF2-ON01 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 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. toegangswegen en noodontsluitingen;
- e. wegen zijn uitsluitend toegestaan voorzover deze de bestemming Groen over een lengte van niet meer dan 10 meter doorkruizen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. verhardingen;
- i. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. bruggen en viaducten;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bruggen, steigers, keermuren voor waterbeheersing, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 meter.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 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.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 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.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. het maximum aantal woningen bedraagt in combinatie met de bestemming Woongebied niet meer dan 413;
- d. een hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 7 meter;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aan-gebouwde zijde ten minste 3 meter.

#### 6.2.3 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.

#### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen 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.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 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.

### **6.3.2 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.

### **6.3.3 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 dient te 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.



## Artikel 7 Woongebied

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 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.

#### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en beneden-boven-woningen;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt in combinatie met de bestemming Wonen niet meer dan 413;
- c. een hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 7 meter;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- f. hoofdgebouwen op bouwpercelen die grenzen aan de figuur 'gevellijn' dienen met de voor-gevel naar deze gevellijn te worden gericht;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aangebouwde zijde ten minste 1 meter;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 1 meter;
- i. de voorgevel van een hoofdgebouw dient haaks danwel parallel aan de bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemmingen Groen, Verkeer en Water te worden gebouwd.

#### 7.2.3 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.

#### 7.2.4 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.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

#### 7.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 7.1 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.

#### 7.3.2 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.

#### 7.3.3 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 dient te 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.

### 7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aanvullend op de functies zoals omschreven in lid 7.1 maatschappelijke voorzieningen toe te staan, mits de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 80% van het grondoppervlak van het gestelde in lid 7.4 sub a.
- c. de bouwregels uit lid 7.2.2 sub c t/m i zijn van toepassing;
- d. de specifieke gebruiksregels met betrekking tot parkeren zoals omschreven in artikel 7.3.3 zijn van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 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 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 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 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 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.

### 10.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 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 11 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 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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.

#### 12.2 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'.