



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1480504
Datum voorstel: 18 juni 2019 Portefeuillehouder: Zeeman
Commissie: 9 juli 2019 Gemeenteraad: 9 juli 2019

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'.

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' vast te stellen. Dit plan biedt een planologische regeling voor de realisatie van maximaal 413 woningen in fase 2 van De Keyser in het Vierde kwadrant in Middenbeemster. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Rijperweg en ten oosten van de Hendrick de Keyserweg. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april t/m 20 mei 2019 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.



Registratienummer: 1480504

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'

Middenbeemster, 18 juni 2019

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

De Beemster Compagnie (DBC) is voornemens de 2e en laatste fase van het Vierde kwadrant van Middenbeemster te realiseren. Deze woonwijk genaamd De Keyser is gelegen aan de zuidoostkant van Middenbeemster. Het plangebied van fase 2 wordt begrensd 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.

Woningbouw op deze locatie was reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Vierde kwadrant', dat is vastgesteld op 26 augustus 2008. In dat bestemmingsplan 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 opgenomen 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 in dit gebied komt naar voren dat de locatie, binnen het in het bestemmingsplan 'Vierde kwadrant' vastgestelde criterium van 20 tot 30 woningen per hectare, ruimte biedt voor meer woningen. Op basis hiervan wordt thans uitgegaan van maximaal 590 woningen voor het gehele Vierde kwadrant (fase 1 + 2).

De woningbouw van De Keyser is gestart aan de westzijde van het gebied, fase 1. Ten behoeve hiervan zijn twee uitwerkings- en wijzigingsplannen vastgesteld voor fase 1a en fase 1b. In fase 1 worden in totaal 177 woningen gerealiseerd. De bouw in fase 1 wordt op korte termijn afgerond. Voor de resterende 63 woningen uit het bestemmingsplan 'Vierde kwadrant' is het uitwerkings- en wijzigingsplan 'De Keyser, fase 2' opgesteld, welke op 26 maart 2019 geheel onherroepelijk in werking is getreden. In totaal zijn hiermee reeds 240 woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Oplossingsrichtingen:

Om het benodigde aantal van in totaal maximaal 590 woning toch te kunnen realiseren in het Vierde kwadrant moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld dat hierin voorziet. In dat kader is het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' opgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het gehele grondgebied van fase 2, waaronder de gronden van het uitwerkings- en wijzigingsplan 'De Keyser, fase 2'. Om in de toekomst één overzichtelijk bestemmingsplan te hebben voor fase 2 is ervoor gekozen de gronden van dit uitwerkings- en wijzigingsplan onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'.



Registratienummer: 1480504

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 413 woningen mogelijk, waarvan 63 woningen uit het uitwerkings- en wijzigingsplan.

UNESCO-werelderfgoederen

Het plangebied is gelegen in de UNESCO-werelderfgoederen "De Beemster" en de "Stelling van Amsterdam". Voorliggend bestemmingsplan respecteert de kernkwaliteiten van beide erfgoederen. Zo zijn op de verbeelding de structurerende elementen openbaar groen, de hoofdsloten (o.a. kopergravuresloten) en de hoofdwegen vastgelegd. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de woningen altijd haaks op of parallel aan de groen- en waterstructuur moeten worden geplaatst. Daarnaast mogen woningen niet hoger worden dan twee bouwlagen met een kap zodat vanuit de omgeving altijd zicht blijft op de kerktoren van Middenbeemster.

Terinzagelegging ontwerp

Bij brief d.d. 26 maart 2019 (nr. 1471133) heeft ons college aan u bericht dat wij hebben besloten het ontwerpbestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde geluidhinder hebben, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, hebben van 8 april t/m 20 mei 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen. Hiervan is melding gemaakt door middel van een kennisgeving in de Staatscourant van 5 april 2019, alsmede in Binnendijks d.d. 6/7 april 2019. Deze kennisgeving heeft, samen met alle stukken, ook op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Tegen beide ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen ingediend binnen de daarvoor openstaande termijn.

Hogere waarde geluid

Onderzoek heeft aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai in de noordoosthoek van het plangebied wordt overschreden als gevolg van wegverkeerslawaaai op de Rijperweg. Er dient dan ook een hogere grenswaarde vastgesteld te worden. Ons college heeft reeds besloten een hogere waarde geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaai vast te stellen. Daarmee wordt aan de geluidwetgeving voldaan.

Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren. Dit betreft een kleine aanpassing van de verbeelding en het opnemen van een bodem- en asbestonderzoek dat nog niet gereed was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Een overzicht van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen vindt u in bijlage 1.



Registratienummer: 1480504

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'

In verband met de voortgang van de procedure zijn in het vast te stellen bestemmingsplan de ambtshalve wijzigingen reeds doorgevoerd.

De raad wordt naar aanleiding van het bovenstaande voorgesteld akkoord te gaan met ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit treft u hier als bijlage 2 en 3 aan.

Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van De Keyser, fase 2 is een ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied beschreven vanuit het landschap, de kernwaarden van de UNESCO werelderfgoederen De Beemster en de Stelling van Amsterdam, de ligging in het dorp en de relatie met fase 1 van De Keyser. Het ruimtelijk kader is het uitgangspunt voor een nog op te stellen stedenbouwkundige verkaveling. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de aanvraag omgevingsvergunning van de woningen voor fase 2. Dit ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan wordt door middel van een separaat voorstel (kenmerk 1480507) aan de raad voorgelegd voor vaststelling.

Meetbare doelstellingen:

Vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Financiële consequenties/risico's:

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het betreft een particuliere ontwikkeling waarbij alle plan- en onderzoekskosten voor eigen rekening van initiatiefnemer zijn gemaakt. 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. Op basis hiervan hoeft bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie:

Over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten de Binnendijks, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.



Registratienummer: 1480504

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'

Voorstel:

1. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen conform bijlage 1
2. Het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'(ID-code: NL.IMRO.0370.BPDEKEYSER FASE2-va01) vast te stellen;
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek
voorzitter

H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Bijlagen:

1. Voorgestelde ambtshalve wijzigingen
2. Bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' (incl. bijlagen)
 - a. Toelichting en regels
 - b. Verbeelding
3. Vaststellingsbesluit (raadsbesluit)



Registratienummer: 1480504

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van het college d.d. 18 juni 2019,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de realisatie van maximaal 413 woningen in fase 2 van het Vierde kwadrant van Middenbeemster, voorziet in de behoefte aan woningen in Middenbeemster;
- het vigerende bestemmingsplan 'Vierde kwadrant' de ontwikkeling niet volledig toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'De Keyser, fase 2', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wetgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- tegen het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen geen zienswijzen zijn ingediend;
- het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde geluidhinder hebben vastgesteld;
- er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden aangezien voor de gehele ontwikkeling De Keyser een grondexploitatie is opgesteld en door de gemeente Beemster met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. (thans BPD) een overeenkomst gesloten over de gezamenlijke uitvoering van de grondexploitatie.

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' (ID-code: NL.IMRO.0370.BPDEKEYSERF2-va01) vast te stellen.
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 9 juli 2019

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier