



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1534217

Datum voorstel: 23 februari 2021

Portefeuillehouder: Zeeman

Commissie: 9 maart 2021

Gemeenteraad: 9 maart 2021

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1e herziening' ten behoeve van de bouw van twee appartementengebouwen in het woningbouwgebied De Keyser en de verruiming van bouwvlakken aan de Rijperweg

**Samenvatting:**

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1e herziening' vast te stellen. Hiermee wordt de bouw van twee appartementengebouwen in het woningbouwgebied De Keyser en de verruiming van bouwvlakken aan de Rijperweg planologisch mogelijk gemaakt.



Registratienummer: 1534217

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1e herziening' ten behoeve van de bouw van twee appartementengebouwen in het woningbouwgebied De Keyser en de verruiming van bouwvlakken aan de Rijperweg

Middenbeemster, 23 februari 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

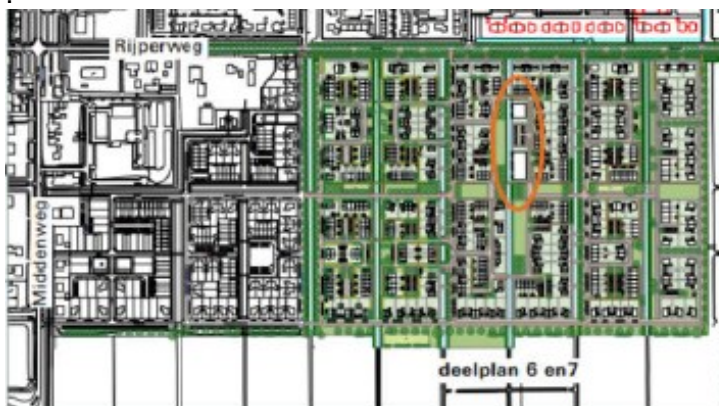
### **Inleiding en probleemstelling:**

De Protestantse Gemeente Beemster (hierna: PGB) is voornemens om binnen het woningbouwgebied De Keyser in Middenbeemster twee appartementengebouwen met in totaal 18 appartementen te realiseren. De PGB heeft gronden aan de Rijperweg in bezit die onderdeel uitmaken van het plangebied De Keyser. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn appartementen aan de Rijperweg ruimtelijk niet gewenst. Om die reden heeft een grondruil plaatsgevonden tussen de Gemeente Beemster / De Beemster Compagnie (DBC) en de PGB. De realisatie van de appartementen vormt voor de PGB een inkomstenbron voor het instandhouden van de religieuze en maatschappelijke kerkactiviteiten. Omdat het geldende bestemmingsplan uitsluitend grondgebonden woningen toestaat en de maximale bouwhoogte met 0,5 meter wordt overschreden, is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

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

### **Oplossingsrichtingen**

Op onderstaande plattegrond is met een oranje ovaal de locatie aangegeven waar de appartementengebouwen gepland zijn.



stedenbouwkundig plan De Keyser met perceel appartementen PGB  
(stand van zaken maart 2020)



Registratienummer: 1534217

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1e herziening' ten behoeve van de bouw van twee appartementengebouwen in het woningbouwgebied De Keyser en de verruiming van bouwvlakken aan de Rijperweg

De locatie ligt in het noordelijk deel van deelplan 7 aan de subsloot, in een centrale groene ruimte. Deze ruimte vormt een bijzondere plek in de buurt, een parkachtig ensemble. De appartementengebouwen versterken met hun ontwerp het bijzondere karakter van deze plek in de buurt. De gebouwen zijn in volume, architectuur en materialisatie onderscheidend ten opzichte van de omgeving. Het perceel is langgerekt en biedt plaats aan twee bouwblokken met respectievelijk 6 en 12 appartementen en een parkeerterrein voor 22 parkeerplaatsen. De rest van het perceel krijgt een groene inrichting.



**Artist impression van het bouwplan**

Om de appartementen van de PGB en de verruiming van de bouwvlakken aan de Rijperweg mogelijk te maken, is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, 'De Keyser, fase 2 – 1e herziening' (bijlage 1). Hierin wordt een planologische regeling voor de appartementengebouwen gegeven én worden de bouwvlakken voor Wonen aan de Rijperweg verruimd. Het ontwerpplan heeft samen met het ontwerp-raadsbesluit zes weken ter inzage gelegd, van 24 december 2020 tot 3 februari jl., ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wordt voorgesteld om een wijziging aan te brengen in de planregels. Aan de algemene bouwregels wordt een lid toegevoegd waarin verduidelijkt wordt hoe de goot- en boeiboordhoogte wordt gemeten als sprake is van een dakopbouw.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In een separaat voorstel wordt u voorgesteld deze vast te stellen.



Registratienummer: 1534217

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1e herziening' ten behoeve van de bouw van twee appartementengebouwen in het woningbouwgebied De Keyser en de verruiming van bouwvlakken aan de Rijperweg

**Meetbare doelstellingen:**

Doelstelling is het planologisch mogelijk maken van de twee appartementencomplexen en verruiming van de bouwvlakken aan de Rijperweg.

**Financiële consequenties/risico's:**

De kosten die met deze procedure gemoeid zijn komen ten laste van DBC, die deze later zal verrekenen met de PGB.

**Communicatie:**

De vaststelling wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt, via een publicatie in de Binnendijks en de Staatscourant.

**Relatie met fusie:**

n.v.t.

**Monitoring/evaluatie:**

n.v.t.

**Voorstel:**

1. het bestemmingsplan "De Keyser, fase 2 – 1<sup>e</sup> herziening", (ID-code: NL.IMRO.03702020BPKEYSER2HERZ1-VA01), gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. 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,

H.C. Heerschop  
burgemeester

H.J.C. Welage  
gemeentesecretaris

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- (Ontwerp-)bestemmingsplan "De Keyser, fase 2 – 1e herziening" (toelichting en regels en verbeelding)



Registratienummer: 1534217

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1e herziening' ten behoeve van de bouw van twee appartementengebouwen in het woningbouwgebied De Keyser en de verruiming van bouwvlakken aan de Rijperweg

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2021,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de bouw van twee appartementengebouwen in het woningbouwgebied De Keyser te Middenbeemster, voorziet in de behoefte aan woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'De Keyser, fase 2 – 1<sup>e</sup> herziening', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- dat hierin tevens is meegenomen een verruiming van bouwvlakken voor de bestemming 'Wonen' aan de Rijperweg, om deze beter te kunnen bebouwen;
- de ontwikkeling en de verruiming van de bouwvlakken 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;
- dat ambtshalve een wijziging in de planregels wordt voorgesteld waarmee verduidelijkt wordt hoe de goot- en boeiboordhoogte wordt gemeten als sprake is van een dakopbouw;
- er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

#### B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan "De Keyser, fase 2 – 1<sup>e</sup> herziening", (ID-code: NL.IMRO.03702020BPKEYSER2HERZ1-VA01), gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. 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 maart 2021.

H.C. Heerschop  
voorzitter

M. Timmerman  
griffier

Noot: zoz



Registratienummer: 1534217

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2 – 1e herziening' ten behoeve van de bouw van twee appartementengebouwen in het woningbouwgebied De Keyser en de verruiming van bouwvlakken aan de Rijperweg

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn aangevoerd, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. In het beroepschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.