



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1407307

Datum voorstel: 19 december 2017

Portefeuillehouder: Butter

Commissie: 9 januari 2018

Gemeenteraad: 30 januari 2018

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost"

**Samenvatting:**

De Beemster Compagnie heeft het voornemen om ten oosten van de Purmerenderweg, tussen het Noorderpad, het Reigerbos en de Oostdijk in Zuidoostbeemster een nieuwe woonwijk met maximaal 300 woningen te ontwikkelen, De Nieuwe Tuinderij-Oost. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij. De gronden van het plangebied zijn niet meer conform de oorspronkelijke functie in gebruik. Om de woningbouw mogelijk te maken is het bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost" opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft van 11 september t/m 23 oktober 2017 ter inzage gelegen. Hierop zijn 7 zienswijzen ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn deze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzen leiden tot een aantal kleine aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.



Registratienummer: 1407307

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost"

Middenbeemster, 19 december 2017

Aan de gemeenteraad van Beemster,

### **Inleiding en probleemstelling:**

De Beemster Compagnie heeft het voornemen om ten oosten van de Purmerenderweg, tussen het Noorderpad, het Reigerbos en de Oostdijk in Zuidoostbeemster een nieuwe woonwijk met maximaal 300 woningen te ontwikkelen, De Nieuwe Tuinderij-Oost. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij. De gronden van het plangebied zijn niet meer conform de oorspronkelijke functie in gebruik. Het terrein is voor een belangrijk deel in gebruik geweest voor het zwembadcomplex De Wilgenhoek en het korfbalcomplex van BEP. Beide zijn verplaatst naar Purmerend. Om de woningbouw mogelijk te maken is het bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost" opgesteld. Bij besluit van 29 augustus 2017 (kenmerk 1372570) heeft ons college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit ontwerp heeft, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, in de periode van 11 september t/m 23 oktober 2017 zowel in papieren vorm als digitaal ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerp naar voren te brengen. Hiervan is melding gemaakt door middel van een kennisgeving in Binnendijks d.d. 9/10 september 2017, alsmede in de Staatscourant van 8 september 2017. Deze kennisgeving heeft, samen met alle stukken, ook op de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gestaan. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Binnen de daarvoor openstaande termijn zijn 5 schriftelijke zienswijzen van omwonenden en 1 zienswijze van een wettelijke overlegpartner ontvangen. Buiten de termijn is nog 1 zienswijze ontvangen. Ondanks dat de zienswijze te laat is ontvangen en daarmee niet-ontvankelijk is, is deze in de Nota van beantwoording zienswijzen wel van een reactie voorzien.

### **Oplossingsrichtingen:**

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage 1). De zienswijzen hebben op een viertal onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft het expliciet mogelijk maken van nutsvoorzieningen in de bestemmingen, het opnemen van een lagere maximale goot- en bouwhoogte voor de nieuwe woningen achter de bestaande percelen aan het Noorderpad 39 t/m 47 en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemming Wonen-2 voor het aanleggen van maatregelen ter voorkoming van wateroverlast voor de aangrenzende percelen. Tevens is de notitie 'Stelling van Amsterdam' aan het bestemmingsplan toegevoegd en wordt hiernaar verwezen in de toelichting van het bestemmingsplan.



Registratienummer: 1407307

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost"

Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting en regels voorgesteld, zoals een regeling voor het realiseren en in stand houden van parkeerplaatsen op eigen erf (bijlage 2).

In verband met de voortgang van het bestemmingsplan wordt u direct het vast te stellen bestemmingsplan voorgelegd waarin de wijzigingen voortkomend uit de terinzagelegging en de ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

Op alle stukken (het vast te stellen bestemmingsplan met alle bijbehorende bijlagen) heeft een uitvoerige juridische check plaatsgevonden, zowel middels interne als externe beoordeling.

#### M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een volledig milieueffectrapport moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu.

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. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Deze notitie is voor onderhavig project opgesteld met de volgende conclusie: De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten (bijlage 3). Nadere analyse in een m.e.r./m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. In het vaststellingsbesluit is hiervoor expliciet een besluitpunt opgenomen.

#### Beeldkwaliteitsplan

Voor De Nieuwe Tuinderij – Oost is het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost (hierna: beeldkwaliteitsplan) opgesteld. De procedure hiervoor is gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan doorlopen. In een separaat voorstel (kenmerk 1407309) wordt u voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. In dat kader is het beeldkwaliteitsplan niet als bijlage bij dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan bijgesloten.

Uw raad wordt naar aanleiding van het bovenstaande voorgesteld in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan treft u hier als bijlage 4 aan.



Registratienummer: 1407307

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost"

**Meetbare doelstellingen:**

De besluitvorming leidt tot een bestemmingsplan dat voorziet in een actueel juridisch en digitaal beschikbaar kader voor de bouw van maximaal 300 woningen. Op basis van het bestemmingsplan kunnen in het vervolgstadium de omgevingsvergunningen worden verleend.

**Financiële consequenties/risico's:**

De financiële consequenties van dit plan zijn opgenomen in de grondexploitatie van De Nieuwe Tuinderij. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

**Communicatie:**

Over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten de Binnendijks en de Staatscourant. Tevens zal het vastgestelde bestemmingsplan in te zien zijn op de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Indieners van zienswijzen worden op de hoogte gebracht van ons besluit. Zij hebben de mogelijkheid spreekrecht tijdens de vergadering van de raadscommissie aan te vragen.

**Monitoring/evaluatie:**

N.v.t.


**Voorstel:**

1. te besluiten dat een milieueffectrapport niet noodzakelijk is aangezien het plan niet leidt tot significante effecten op het milieu;
2. akkoord te gaan met de wijze van afhandeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, overeenkomstig het bijgevoegd raadsvoorstel en de bijbehorende Nota van beantwoording zienswijzen;
3. het bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost", ID-code NL.IMRO.0370.2017DNTOOST-va01, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen, aangezien het gemeentelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is.

burgemeester en wethouders van Beemster,



A.J.M. van Beek  
burgemeester



H.C.P. van Duivenvoorde  
secretaris



Registratienummer: 1407307

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost"

Bijlagen:

- raadsbesluit

1. Nota van beantwoording zienswijzen

2. Ambtshalve wijzigingen

3. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

4. Bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost", bestaande uit een toelichting, regels, verbeelding



Registratienummer: 1407307

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost"

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 december 2017;

gelet op het feit dat het, met het oog op woningbouwontwikkeling te Zuidoostbeemster, wenselijk wordt geacht voor het plangebied "De Nieuwe Tuinderij – Oost" een bestemmingsplan vast te stellen;

dat ten behoeve hiervan het bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij - Oost" (planidentificatie: NL.IMRO.0370.2017DNTOOST-on01) is opgesteld;

dat dit bestemmingsplan het oprichten van in totaal maximaal 300 woningen in het plangebied "De Nieuwe Tuinderij - Oost" mogelijk maakt;

dat het bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij - Oost" bijdraagt aan woningbouw dat op een zorgvuldige wijze is aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur en vergezichten over en langs de sloten is in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap;

dat de bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten;

dat een nadere analyse in een m.e.r./m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afd. 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht;

dat ten behoeve van inspraak het voorontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij - Oost" in de periode van 19 december 2016 tot en met 30 januari 2017 ter inzage heeft gelegen;

dat met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij - Oost" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wettelijk vooroverleg met officiële instanties heeft plaatsgevonden;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij - Oost" van 11 september tot en met 23 oktober 2017 ter inzage heeft gelegen, en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was om zienswijzen in te dienen;



Registratienummer: 1407307

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost"

dat gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging 7 zienswijzen zijn ingediend, waarvan 1 niet-ontvankelijk is omdat deze buiten de termijn van terinzagelegging is ontvangen;

dat geen exploitatieplan door de raad behoeft te worden vastgesteld op basis van art. 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), aangezien het kostenverhaal van de grondexploitatie over het plangebied "De Nieuwe Tuinderij - Oost" anderszins verzekerd is (art. 6.12 lid 2 sub a Wro);

dat, aangezien het bestemmingsplan de bouw van meer dan elf woningen mogelijk maakt, het bestemmingsplan onder Bijlage 1, categorie 3.1 van de Crisis- en herstelwet valt;

dat de gemeenteraad zich met de inhoud van het bovengenoemde voorstel van burgemeester en wethouders, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot de gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

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

1. te besluiten dat een milieueffectrapport niet noodzakelijk is aangezien het plan niet leidt tot significante effecten op het milieu;
2. akkoord te gaan met de wijze van afhandeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, overeenkomstig het bijgevoegd raadsvoorstel en de bijbehorende Nota van beantwoording zienswijzen;
3. het bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost", ID-code NL.IMRO.0370.2017DNTOOST-va01, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen, aangezien het gemeentelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad d.d. 30 januari 2018

  
A.J.M. van Beek  
voorzitter

  
M. Timmerman  
griffier