

De Keyser, fase 2

Uitwerkings- en wijzigingsplan

gemeente	Beemster
opdrachtgever	De Beemster Compagnie
projectnummer	2017-083
versie	Ontwerp
datum	23 oktober 2018

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	Droogmakerij De Beemster.....	7
2.3	Middenbeemster	8
2.4	Plangebied	8
2.5	Voorwaarden uitwerking	9
2.5.1	Beschrijving in hoofdlijnen	9
2.5.2	Uitwerkingsregels.....	9
3	Planbeschrijving.....	11
3.1	Ruimtelijk kader	11
3.2	Planbeschrijving.....	12
4	Beleid	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Rijksbeleid.....	14
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
4.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
4.2.4	Visie Erfgoed en Ruimte	17
4.3	Provinciaal beleid.....	17
4.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	17
4.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening	17
4.3.3	Provinciale woonvisie.....	19
4.3.4	Woningbouwmonitor 2017	20
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland	20
4.4.2	Regiovisie Waterland 2040	20
4.4.3	Structuurvisie Beemstermaat.....	21
4.4.4	Woonvisie Beemster 2018-2025.....	21
4.5	Conclusie beleidskader.....	22
5	Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1	Algemeen.....	23
5.2	Water.....	23
5.3	Bodem.....	25
5.4	Archeologie	25
5.5	Flora en fauna	25
5.5.1	Gebiedsbescherming.....	25
5.5.2	Soortenbescherming.....	26
5.6	Verkeer en parkeren	26
5.6.1	Verkeer.....	26

5.6.2	Parkeren.....	27
5.7	Geluid.....	27
5.8	Luchtkwaliteit.....	27
5.9	Externe veiligheid.....	28
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	29
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren.....	30
6	Juridische planbeschrijving.....	31
6.1	Algemeen.....	31
6.2	Planopzet en systematiek.....	31
6.3	Verbeelding.....	31
6.4	Planregels.....	31
6.5	Handhaafbaarheid.....	33
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	34
8	Procedure.....	35
8.1	Uniforme openbare voorbereidingsprocedure.....	35
8.2	Beroep.....	35
	REGELS.....	36
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	37
	Artikel 1 Begrippen.....	37
	Artikel 2 Wijze van meten.....	40
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	41
	Artikel 3 Groen.....	41
	Artikel 4 Verkeer.....	42
	Artikel 5 Water.....	43
	Artikel 6 Wonen.....	44
	Artikel 7 Woongebied.....	46
	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	48
	Artikel 8 Anti-dubbelregel.....	48
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	49
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels.....	50
	Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	51
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	52
	Artikel 12 Overgangsrecht.....	52
	Artikel 13 Slotregel.....	53

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

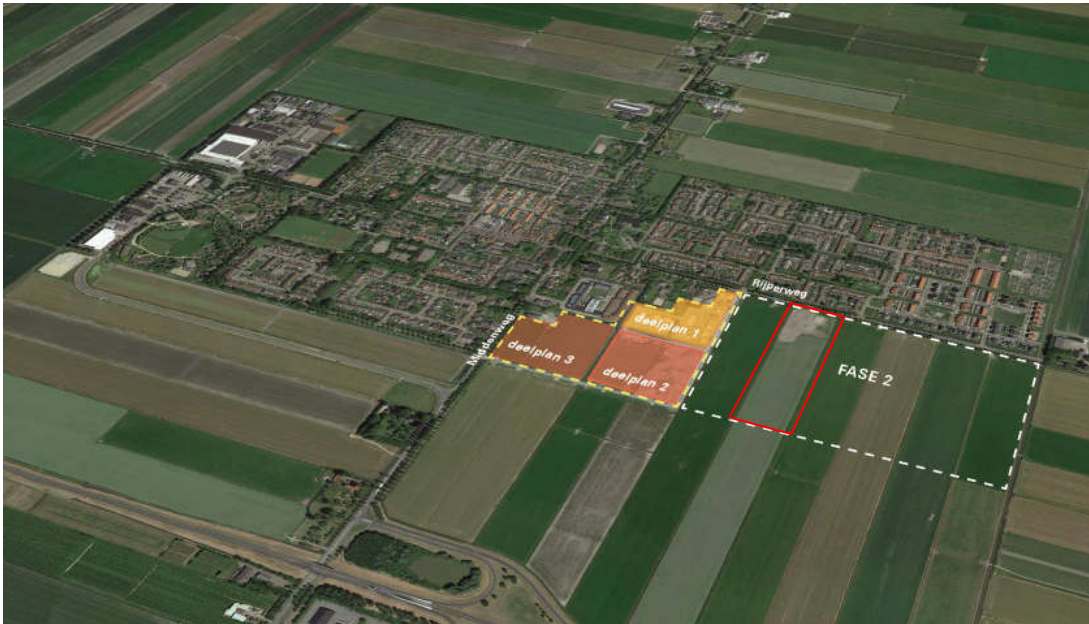
De gemeenteraad van Beemster heeft op 26 augustus 2008 het bestemmingsplan 'Vierde Kwadrant' vastgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie tot woongebied. Het gebied betreft het zuidoostelijke kwadrant van Middenbeemster en staat inmiddels bekend als 'De Keyser'.

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. Voor fase 1b is het uitwerkings- en wijzigingsplan deels herzien voor de woningen aan de Middenweg. 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. Het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan maakt de resterende 63 woningen binnen de uit te werken woonbestemming mogelijk. Het doel van het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan is dat de gronden van het plangebied een woonbestemming krijgen en het bouwverbod dat geldt binnen de uit te werken woonbestemming wordt opgeheven (zie paragraaf 1.3). In totaal zijn binnen De Keyser 590 woningen voorzien. Het extra aantal woningen wordt met een nieuw bestemmingsplan voor De Keyser, fase 2 mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

In afbeelding 1.1 is de begrenzing van het plan De Keyser opgenomen waarbij het onderscheid tussen fase 1 en fase 2 is aangegeven. De begrenzing van het plangebied van het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan is in het rode kader aangegeven. Het betreft de gronden die in gebruik zijn geweest als gronddepot. Omdat deze gronden in eigendom zijn bij de Beemster Compagnie kan snel tot ontwikkeling worden overgegaan. De agrarische gronden ten westen en oosten van het plangebied worden opgenomen in het bestemmingsplan voor fase 2.



Afbeelding.1.1: luchtfoto met ligging plangebied rood omlijnd (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.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan Vierde kwadrant

In artikel 3.2.3 is binnen de bestemming 'Uit te werken woongebied' een bouwverbod opgenomen waarin is bepaald dat het verboden is te bouwen tot het tijdstip waarop het plan is uitgewerkt. In afwijking van deze bepaling mag slechts worden gebouwd op grond van een bouwplan dat in overeenstemming is met:

- a. het ontwerp van een uitwerkingsplan, of;
- b. een vastgestelde of nog niet goedgekeurde uitwerking, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen en belanghebbenden tevoren in de gelegenheid zijn gesteld tegen het voornemen (om een verklaring van geen bezwaar aan te vragen, als hierboven bedoeld) schriftelijk hun bedenkingen in te dienen.

Met betrekking tot lid b. moet overigens worden opgemerkt dat in de nu geldende Wet ruimtelijke ordening (Wro) de provincie niet langer bevoegdheid is om haar goedkeuring aan een bestemmingsplan te geven dan wel te onthouden.

In de bestemming 'Uit te werken Woongebied' is bepaald dat voor uitwerking, naast de beschrijving in hoofdlijnen en de aanduidingen op de plankaart, verschillende uitwerkingsregels gelden. In paragraaf 2.5 is beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de uitwerkingsregels.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit uitwerkings- en wijzigingsplan 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 Droogmakerij De Beemster, Middenbeemster en het plangebied.

2.2 Droogmakerij 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 voormalig in agrarisch gebruik zijnde gronden, die in gebruikt zijn geweest als gronddepot voor de woningbouw. 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.

Dit uitwerkings- en wijzigingsplan heeft betrekking op een deel van fase 2. Met de ontwikkeling van fase 2 als totaal, 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.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie plangebied

2.5 Voorwaarden uitwerking

2.5.1 Beschrijving in hoofdlijnen

In het vigerende bestemmingsplan 'Vierde Kwadrant' zijn in de beschrijving in hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten van het plan beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn:

- a. Het Vierde Kwadrant vormt de afronding van het dorp Middenbeemster;
- b. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied zal zich moeten voegen in de structuur van de polder en aansluiten bij de ruimtelijke opzet van Middenbeemster: een rechthoekig bebouwd gebied met het kruis als middelpunt van het dorp;
- c. Door een variatie in woningtypologieën voorziet het plan in de woningbehoefte vanaf 2014.

Er is in het bestemmingsplan een concrete vertaalslag van de beleidsuitgangspunten gemaakt. In de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan is bepaald dat ter bevordering van de hierboven beschreven kwaliteiten, een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld dat als leidraad zal dienen voor de nadere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Voor de ontwikkeling van De Keyser fase 2 is een ruimtelijke kader en beeldkwaliteitplan¹ opgesteld waarin deze bepalingen en overige stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en randvoorwaarden zijn vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

2.5.2 Uitwerkingsregels

In de bestemming 'Uit te werken Woongebied' is bepaald dat voor uitwerking de volgende uitwerkingsregels gelden:

- a. in totaal mogen maximaal 240 woningen worden gerealiseerd;
- b. voor de bouw van de woningen als bedoeld onder a. geldt dat:
 1. maximaal 35% gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
 2. minimaal 35% vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen moeten worden gebouwd;
 3. de gemiddelde woningdichtheid per uitwerking mag niet minder dan 20 en niet meer dan 30 woningen per hectare bedragen.
- c. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan twee bouwlagen met een kap of een terugliggende bouwlaag, met dien verstande dat ten behoeve van het realiseren van markante bebouwing, de hoogte van 10% van het aantal gebouwen, niet meer mag bedragen dan 3 bouwlagen met kap of terugliggende bouwlaag;

¹ Middenbeemster Plan De Keyser - Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan fase 2, SVP Architectuur en stedenbouw, februari 2018

- d. per woning dient in de openbare ruimte minimaal het aantal parkeerplaatsen zoals aangegeven in afbeelding 1 te worden gerealiseerd, met dien verstande dat een parkeerplaats op eigen erf, met uitzondering van garages, hierop in mindering mag worden gebracht;

Afbeelding 1: Parkeernormering.

soort woning	minimum aantal parkeerplaatsen
dure woning	2,1
middeldure woning	1,8
goedkope woning	1,5

- e. er dient minimaal 10% oppervlakte open water te worden gerealiseerd;
- f. binnen de op de plankaart aangegeven hindercirkels mogen uitsluitend hindergevoelige functies, zoals wonen, worden gerealiseerd, indien:
1. de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of;
 2. is aangetoond dat de hindercirkel is verkleind, met dien verstande dat binnen de nieuwe hindercirkel geen hindergevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
- g. de uitwerking niet mag plaatsvinden voor 2013;
- h. ten behoeve van de nieuwe woongebieden mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
- i. uitwerking dient plaats te vinden in overleg met de waterbeheerders van het oppervlakte- en het grondwater.

Hieronder is per onderdeel aangegeven in hoeverre aan bovenstaande uitwerkingsregels wordt voldaan:

- a. Met de in het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan opgenomen aantal woningen van 63, worden in combinatie met de eerdere uitwerkings- en wijzigingsplannen niet meer dan 240 woningen gerealiseerd;
- b. Het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan staat beneden-bovenwoningen toe waarbij de gebouwen echter niet hoger mogen zijn dan twee lagen met kap. Het aantal vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen bedraagt minimaal 35%. De gemiddelde woningdichtheid in dit plan bedraagt niet minder dan 20 en niet meer dan 30 woningen per hectare;
- c. De gebouwen bestaan uit maximaal 2 lagen met kap. Er worden geen gebouwen met 3 lagen met kap of terugliggende bouwlaag toegestaan;
- d. Voor de aan te houden parkeernorm is besloten om het gemiddelde van de bandbreedte aan te houden van de parkeercijfers uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Bij andere projecten in de Beemster wordt dit ook gehanteerd. Dit leidt tot een hogere parkeernorm dan in het lid. d van de uitwerkingsregels is aangegeven waarmee op een goede wijze zal worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. Binnen de afspraken over de 'kopergravure' in de Beemster is het niet mogelijk en gewenst om 10% oppervlakte open water te realiseren. De mogelijkheden dienen per deelfase afgestemd te worden met HHNK. Uitgangspunt is dat een goed doorspoelbaar watersysteem ontstaat. De huidige watergangen blijven gehandhaafd en worden verbreed;
- f. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd, de boerderij is gesloopt;
- g. De uitwerking vindt plaats na 2013;
- h. Er worden geen voorzieningen mogelijk gemaakt;
- i. Voor fase 2 is een watertoets opgesteld waarover afstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft plaatsgevonden. Zie paragraaf 5.2.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk kader

Voor de ontwikkeling van De Keyser fase 2 is een ruimtelijke kader en beeldkwaliteitplan² opgesteld. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van De Keyser is dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de UNESCO werelderfgoedstatus van de Beemster en de Stelling van Amsterdam. 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;
- er is 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.

Waar de hoofdstructuur van wegen en water 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 de eerder beschreven manier waarop de subsloot wordt ingericht. 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.

² Middenbeemster Plan De Keyser - Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan fase 2, SVP Architectuur en stedenbouw, oktober 2018

3.2 Planbeschrijving

Het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan maakt de resterende 63 woningen binnen de uit te werken woonbestemming mogelijk. De bebouwing langs de Rijperweg is op de weg georiënteerd en kent een losse korrel van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen in maximaal twee lagen met kap. De kavels zijn relatief breed waardoor er langs het lint sprake is een afwisselend beeld met doorzichten naar het achterliggende gebied. De bebouwing sluit aan bij het individuele karakter van de bebouwing langs dit historische gegroeide lint.

In het achterliggende gebied zijn rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande en beneden-bovenwoningen mogelijk. Ook hier geldt een hoogte van maximaal twee lagen met kap. De bebouwing langs de hoofdlijnen staat op een rechte rooilijn ter begeleiding van deze hoofdstructuur. Op kruisingen van de hoofdlijnen zijn de hoeken van de woonbuurten verbijzonderd. Dat kan stedenbouwkundig door af te wijken van de rooilijn, door het bouwvolume een kwartslag te draaien of door de hoek juist open te houden en te kiezen voor een groene inrichting. Ook kan het gaan om een subtiele afwijking in het bouwvolume zelf, met een bijzondere kapvorm of een afwijkende materialisering. Het bouwvolume heeft twee representatieve gevels gericht op de hoofdlijnen. Naast de bebouwing vindt ook een markering plaats in de openbare ruimte.

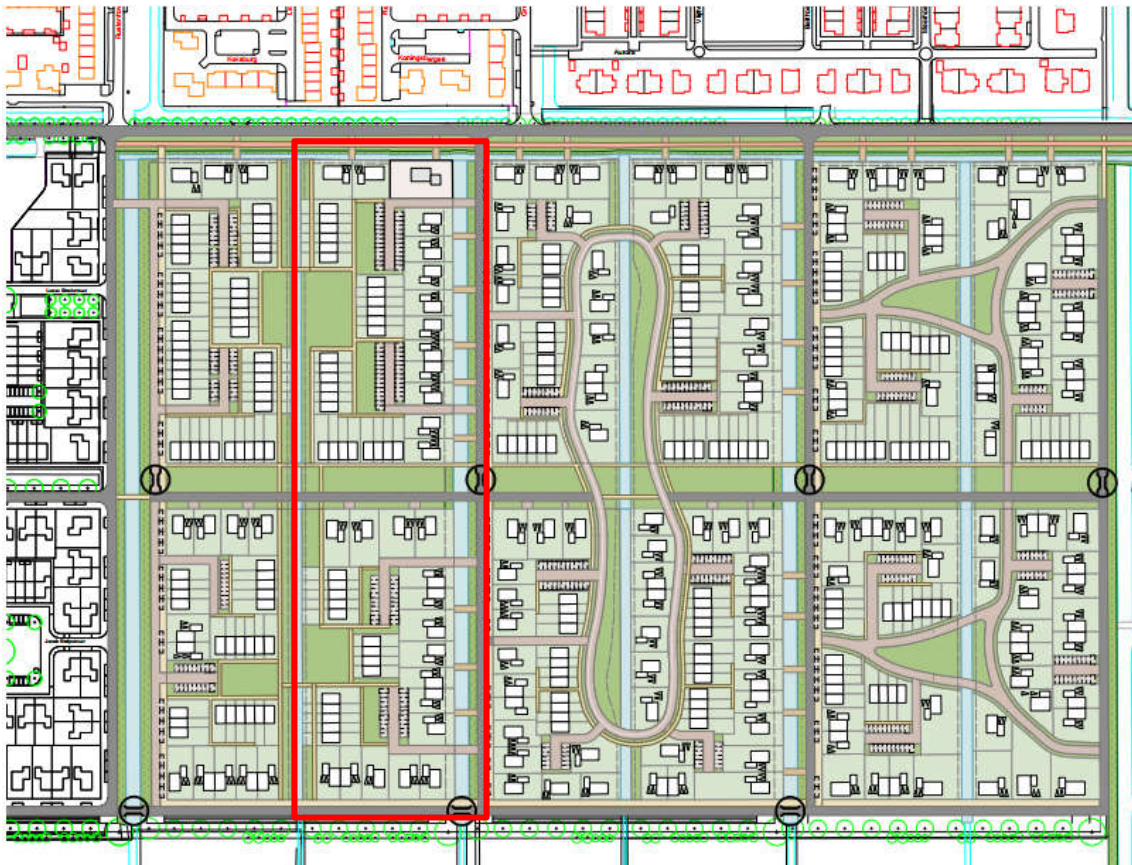
Ontsluiting en openbare ruimte

De kavels aan de Rijperweg worden op de Rijperweg ontsloten. In De Keyser fase 2 worden twee hoofdontsluitingen op de Rijperweg gerealiseerd. Eén van deze ontsluitingswegen valt binnen het plangebied van dit uitwerkings- en wijzigingsplan. Uiteindelijk zal ook de Henricus de Goedeweg worden doorgetrokken, zodat de woningen ook via deze weg worden ontsloten.

De Rijperweg kent ter hoogte van de nieuwbouwwijk 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.

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 doorgaande, rechte bomenrij. 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 parkeerkoffers 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.

In afbeelding 3.1 is het indicatieve stedenbouwkundig plan voor fases 2 als geheel weergegeven. De hoofdstructuur staat vast. Binnen de woonvelden is binnen de kaders van dit uitwerkings- en wijzigingsplan in combinatie met het beeldkwaliteitsplan nog speling mogelijk.



Afbeelding 3.1: Indicatief stedenbouwkundig plan met plangebied rood omkaderd (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 ruimtelijke-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 voorgescreven dat indien bij een bestemmingsplan (danwel uitwerkingsplan of wijzigingsplan) 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het plan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

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.”

Uit jurisprudentie volgt dat een uitwerkingsplan, voor zover dat blijft binnen de uitwerkingsplicht in het moederplan, nooit kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking³. Een uitzondering geldt als sprake is van een uitwerkingsplicht met ruime mogelijkheden wat betreft functies⁴. Daar is hier echter geen sprake van.

Omdat een deel van het onderhavige plangebied agrarisch is bestemd en pas na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming krijgt, is het uitgangspunt dat de voorgenomen woningbouw op dit deel van het plangebied wel als nieuwe stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden aangemerkt. Om die reden is de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

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 plancapaciteit 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. Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, ziet het nieuwe plan op een gebied dat als

³ ECLI:NL:RVS:2016:489

⁴ ECLI:NL:RVS:2017:1028

bestaand stedelijk gebied is aan te merken. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzorg tijdens de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd⁵. De gronden binnen het plangebied kunnen, voor zover reeds een uit te werken woonbestemming hebben, worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Voor de gronden met een agrarische bestemming geldt dat deze niet als bestaand stedelijk gebied worden gezien.

Zoals hiervoor reeds is 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 uitgevoerd⁶. 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 grotendeels al 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 (danwel uitwerkings- of wijzigingsplannen) 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 (danwel uitwerkings- of wijzigingsplannen) 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;

⁵ ECLI:NL:RVS:2014:4654

⁶ http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0370.2017DNTTOOST-va01/b_NL.IMRO.0370.2017DNTTOOST-va01_tb4.pdf

- 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.

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 (danwel uitwerkings- of wijzigingsplan) 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 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat.

4.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 23 april 2018 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld, o.a. in verband met de heroverweging landbouwgebieden, de actualisatie van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

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 (danwel uitwerkings- of wijzigingsplan) uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Zoals in paragraaf 4.2.2 is aangegeven is het uitgangspunt dat enkel voor de voorgenomen woningbouw op het deel van het onderhavige plangebied dat thans agrarisch is bestemd, als nieuwe stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden aangemerkt. Plan De Keyser is in het Regionaal Actieprogramma als 'hard plan' opgenomen.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

Door SVP Architectuur en Stedenbouw is het document 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan fase II – Middenbeemster Plan De Keyser'⁷ 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. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

Artikel 22: UNESCO Werelderfgoed 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 (danwel uitwerkings- of wijzigingsplan) uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. In het 'Ruimtelijke 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 plan⁸. 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 (danwel uitwerkings- of wijzigingsplannen) niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glas-tuinbouwlocatie 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 gezien en afhangen van de omgeving. Zekerheidshalve is onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRV. Zie hieronder.

⁷ Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan fase II – Middenbeemster Plan De Keyser, SVP, oktober 2018

⁸ Cultuurhistorische beoordeling BKP De Keyser fase 2, Middenbeemster, The Missing Link, 15 oktober 2018

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.
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 nieuwbouwoopwoning 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. Het treffen van maatregelen voor mitigatie of compensatie is dan ook 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.*
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 Structuurvisie, zoals deze zijn vastgesteld in 2010, zijn de gronden van De Keyser als Bestaand Bebouwd Gebied aangeduid.
In het bovenstaande is beknopt aangegeven dat de keuze voor woningbouw op de onderhavige gronden reeds jaren terug is gemaakt. 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 100.000 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 2017*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2017 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. Het woningbouwplan De Keyser 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. Waterland kan en wil zich daar niet aan onttrekken, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. 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 (danwel uitwerkings- of wijzigingsplan). 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 gehele fase 2 van De Keyser is een watertoets⁹ 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 m², 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.

⁹ Watertoets De Keyser fase 2, Sweco Nederland BV, 23 oktober 2018

Waterkering

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

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 onderhavige uitwerkingsplan geldt dat er voldoende water wordt gegraven. Voor het plan De Keyser fase 2 als totaal wordt een tekort van 575 m² 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 (danwel uitwerkings- of wijzigingsplan) 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 plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Door onderzoeksbureau Grondslag is een verkennend bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd voor het plangebied. Er zijn lichte verhogingen aan bodemverontreiniging aanwezig in de bodem. Dit vormt echter geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming. Grond dat is gestort ten behoeve van het voormalige gronddepot is gekeurd op basis van AP04-onderzoek.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor bouwen zal een actueel verkennend bodemonderzoek moeten 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 gemaakt¹¹.

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. 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.

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek Rijperweg 114 (Perceel G948) te Middenbeemster, Grondslag BV, 14 januari 2010

¹¹ Verkennend natuuronderzoek De Keyser fase II, Middenbeemster, Sweco, 2 oktober 2017

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 vliegroute 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

Er is verkeersonderzoek voor geheel fase 2 uitgevoerd¹². 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 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.

¹² Verkeersaspecten bestemmingsplan De Keyser fase 2, Sweco, 28 juni 2018

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.

Deze parkeerkencijfers zijn inclusief bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaatsen per woning. In de regels van dit uitwerkings- en wijzigingsplan 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 woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Het perceel is niet gelegen binnen de geluidzone van omliggende wegen. In de omgeving zijn uitsluitend wegen met een maximum snelheid van 30 km/h aanwezig. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidzone waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. De Rijperweg kent ter plaatse van het plangebied een 30 km/h-regime. Op circa 350 meter naar het oosten wijzigt de maximum snelheid in 60 km/h. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden afgewogen of als gevolg van verkeer over deze wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De woningen worden op meer dan 20 meter afstand van de Rijperweg gesitueerd. De wegen in het plan worden enkel gebruikt voor bestemmingsverkeer. Met betrekking tot wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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:

- 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_x, SO₂ 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 getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² 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 uitwerkings- en wijzigingsplan 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 en buisleidingen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.

Over de N244 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gelet op de afstand tot het plangebied, meer dan 550 meter, ligt het plangebied buiten het invloedsgebied.

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 opgesteld¹³. Hieronder is de samenvatting weergegeven.

Projectnaam	De Keyser fase 2 (als totaal)
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) 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
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Agrarisch
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.

¹³ Aanmeldingsnotitie m.e.r. De Keyser fase 2, DNS Planvorming BV, 23 oktober 2018

Kenmerken van het potentiële effect	
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
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

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 uitwerkingsgebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het uitwerkings- en wijzigingsplan 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 uitwerkings- en wijzigingsplan. 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 uitwerkings- en wijzigingsplan 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 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 uitwerkings- en wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Groen

De hoofdgroenstructuur langs de belangrijke waterloop, de hoofdverkeerstructuur en de randen van het plangebied 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 belangrijke waterloop 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 63. 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 63.

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.

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 uitwerkings- en wijzigingsplan.

- 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 uitwerkings- en wijzigingsplan aan.

6.5 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het uitwerkings- en wijzigingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van de planregels 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

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezene bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad 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.

Voor de gehele ontwikkeling van 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. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vastgesteld. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Procedure

8.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan danwel wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het uitwerkings- en wijzigingsplan wordt daarom gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij door belanghebbenden zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders kunnen worden ingediend. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de besluitvorming van het college tot vaststelling van het uitwerkings- en wijzigingsplan.

8.2 Beroep

Na publicatie van de vaststelling geldt een beroepstermijn van zes weken, waarbij belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, in beroep kunnen gaan tegen het plan.

Na de beroepstermijn treedt het uitwerkings- en wijzigingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omdat het uitwerkings- en wijzigingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit is relevant bij een eventuele beroepsprocedure. Op grond van de Crisis- en Herstelwet geldt een versnelde behandeling Raad van State, geen mogelijkheid tot pro-forma beroep en verplichte toepassing van het relativiteitsbeginsel.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het uitwerkings- en wijzigingsplan 'De Keyser, fase 2' met identificatienummer NL.IMRO.0370.2018UPDeKeyserf2-ON01.

1.2 uitwerkings- en wijzigingsplan:

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 bouwperceelgrens:

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.

1.23 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.

1.24 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. wegen en paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. verhardingen;
- g. 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 en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 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. dammen en bruggen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. 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 en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen 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 (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen);
- 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 mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het maximum aantal woningen bedraagt in combinatie met de bestemming 'Woongebied' niet meer dan 63;
- d. een woning 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 aangebouwde 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 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen 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 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 lid d. en f. ten behoeve van het toestaan van woningen met 3 lagen met kap en een bouwhoogte van maximaal 14 meter met in achtneming van de volgende regel:

- a. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast ter plaatse van de in het beeldkwaliteitplan aangegeven markeringspunten.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 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.

6.4.2 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.

6.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De gronden mogen slechts voor de bestemming in gebruik worden genomen indien op eigen terrein danwel, indien van toepassing, 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 (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen);
- 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 63;
- c. een woning 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. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aan-eengebouwde zijde ten minste 1 meter;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 1 meter;
- h. de voorgevel van de woningen 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 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen 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 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 lid d. en g. ten behoeve van het toestaan van woningen met 3 lagen met kap en een bouwhoogte van maximaal 14 meter met in achtneming van de volgende regel:

- a. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast ter plaatse van de in het beeldkwaliteitplan aangegeven markeringspunten.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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.

7.4.2 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.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De gronden mogen slechts voor de bestemming in gebruik worden genomen indien op eigen terrein danwel, indien van toepassing, 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.

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 uitwerkings- en wijzigingsplan 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 grond voor prostitutie.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders 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, 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 uitwerkings- en wijzigingsplan 'De Keyser, fase 2'.