

Gemeente Beemster

Uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b

Toelichting, regels en analoge verbeelding

2 december 2014

Kenmerk 0370-07b-T01

Projectnummer 0370-07b

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Ligging plangebied	2
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Geschiedenis	3
2.3.	Ruimtelijke structuur	6
2.4.	Vigerend bestemmingsplan	7
3.	Beleidskaders	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3.	Visie erfgoed en ruimte	11
3.1.4.	Nationaal Waterplan	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Structuurvisie Noord-Holland 2040	12
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	13
3.2.3.	Waterplan 2010-2015	15
3.2.4.	Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'	16
3.3.	Regionaal beleid	17
3.3.1.	Regionaal Actieprogramma	17
3.3.2.	Monitor woningbouw 2013	17
3.4.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	18
3.4.1.	Waterbeheersplan 4	18
3.5.	Gemeentelijk beleid	19
3.5.1.	Structuurvisie	19
3.5.2.	Woonvisie Beemster 2008+	20
3.6.	Conclusie	21
4.	Planbeschrijving	22
5.	Milieuaspecten	24
5.1.	Algemeen	24
5.2.	Archeologie	24
5.3.	Bodem	24
5.4.	Ecologie	26
5.5.	Milieuzonering	26
5.6.	Water	27
5.6.1.	Bestaande situatie	27

5.6.2. Toekomstige situatie	27
5.6.3. Overleg	31
5.7. Duurzaamheid	31
6. Juridische planbeschrijving	32
6.1. Algemeen	32
6.2. Bestemmingsplan	32
6.3. Plansystematiek	32
6.4. Regels	32
7. Uitvoerbaarheid van het plan	36
7.1. Economische uitvoerbaarheid	36
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.2.1. Inspraak	36
7.2.2. Overleg artikel 3.1.1 Bro	36
7.2.3. Terinzagelegging	37

1. Inleiding

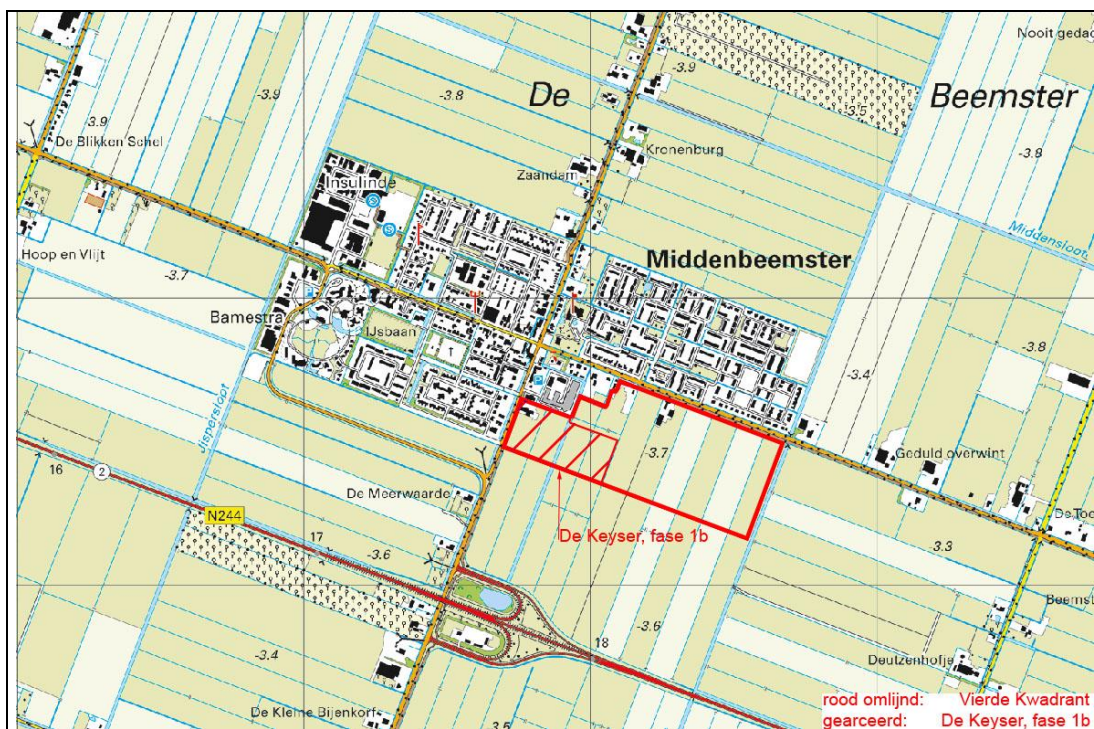
1.1. Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Beemster heeft op 26 augustus 2008 het bestemmingsplan "Vierde Kwadrant" vastgesteld. Het plangebied (zie het roodomlijnde gebied in afbeelding 1) in het Zuidoostelijk kwadrant van Middenbeemster staat inmiddels bekend als: De Keyser.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Woongebied-U". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Het perceel van de voormalige boerderij aan de Middenweg 188 heeft een agrarische bestemming, die gewijzigd kan worden in de uit te werken woonbestemming. De nieuwbouwlocatie De Keyser wordt in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd.

Inmiddels zijn de voorbereidingen gestart voor de ontwikkeling van de eerste fase. Zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt een bouwverbod.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit uitwerkings- en wijzigingsplan maakt de invulling van het gearceerde gebied in afbeelding 1 mogelijk. In het plangebied van dit uitwerkings- en wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van de voormalige boerderij aan de Middenweg gewijzigd in de uit te werken woonbestemming. Vervolgens is dit plandeel waarvan de bestemming is gewijzigd, samen de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Woongebied-U", nader uitge-

werkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de te realiseren woningbouw gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het zuidwestelijk plandeel van het plangebied van het bestemmingsplan "Vierde Kwadrant" (zie afbeelding 4).

2. Bestaande situatie

2.1. Bestaande situatie

De gronden in het plangebied worden grotendeels agrarisch gebruikt als grasland. In het plangebied was aan de Middenweg 188 een melkrundveehouderij aanwezig. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn inmiddels beëindigd.

Langs de Middenweg ligt een vrijliggend fietspad. Dit fietspad houdt op waar de bebouwde kom begint en accentueert dit hierdoor in verkeerskundig opzicht. Vanaf dat punt dienen fietsers op de rijbaan te rijden.

Het Beschermd Dorpsgezicht omvat de historische kern van Middenbeemster. De bebouwing op het perceel Middenweg 188 maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Middenbeemster. De agrarische activiteiten op dit perceel zijn inmiddels beëindigd. Het beeldbepalende gedeelte van het pand blijft gehandhaafd en krijgt een woonfunctie.

2.2. Geschiedenis

Algemeen

Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Daarom is de Beemster tussen 1608 en 1612 drooggelegd door Amsterdamse kooplieden die het project onder andere met VOC-gelden en verdiensten uit de Oostzeehandel financierden. Rond het Beemstermeer werd daarom een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Vervolgens werd het water met behulp van een aantal molengangen met elk drie molens uitgemalen, die nadien voor de afwatering van de polder moesten zorgen. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog.

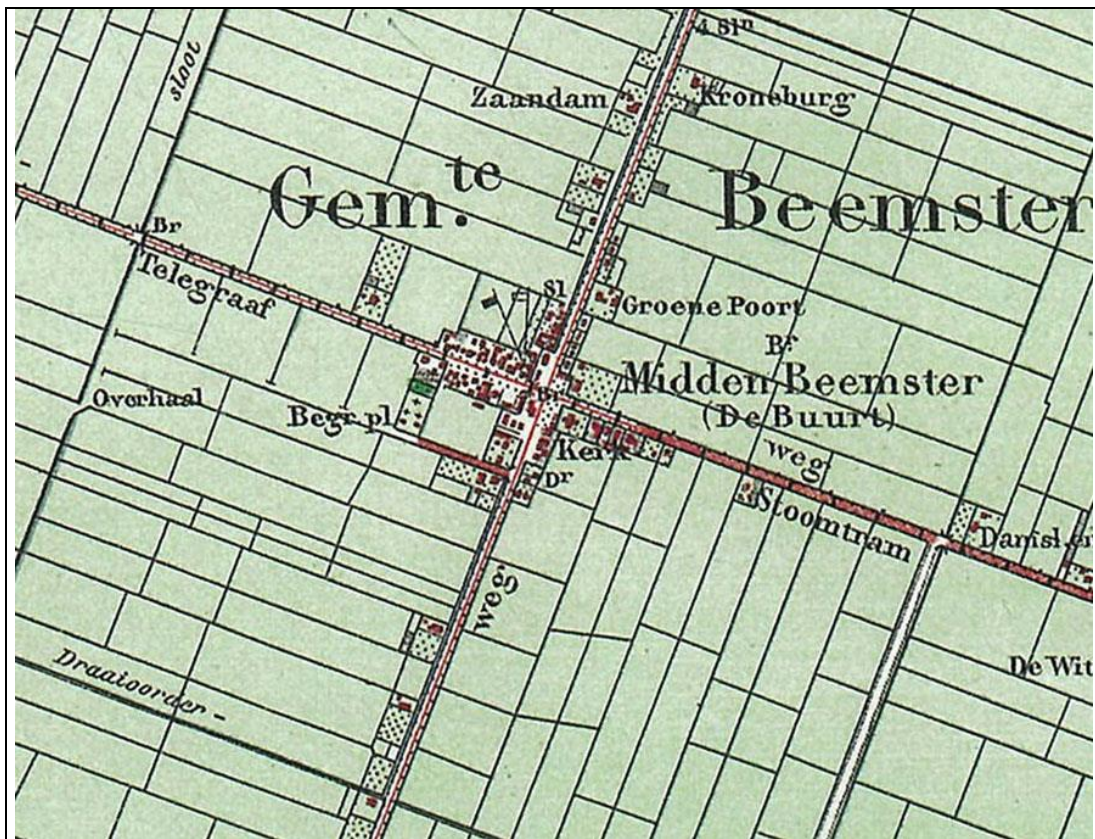
De denkbeelden van de Gouden Eeuw bepaalden in 1612 de structuur van de verkaveling. De Beemster was het eerste grootschalige landschapsproject in de wereld waarin het principe van de Gulden Snede van Da Vinci (de Man van Vitruvius) volledig werd toegepast. Het nieuwe land werd verdeeld in een raster van vierkanten van 1.850 bij 1.850 meter; volgens de klassieke opvattingen is dat een volledig harmonieus geheel. De verkaveling voldeed zonder meer aan de wensen van de droogleggers en hun opdrachtgevers, want symmetrie werd in de 17e eeuw gezien als de absolute perfectie. Dit verkavelingspatroon is nu nog steeds terug te vinden in De Beemster.

Het grondgebied van de gemeente Beemster omvat het gehele cultuurlandschap van werelderfgoed droogmakerij De Beemster. Oorspronkelijk waren er voor De Beemster in de 17e eeuw vijf woonkernen geprojecteerd. Daarvan zijn het centrumdorp Middenbeemster en Westbeemster en Noordbeemster daadwerkelijk gerealiseerd, Zuid- en Oostbeemster werden samengevoegd tot Zuidoostbeemster.

Middenbeemster is het oudste dorp van de Beemster, dat zoals de naam al zegt, midden in de droogmakerij de Beemster is gesitueerd. Het is aangelegd op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. Met de aanleg van een rechthoekig plein in 1610 en de bouw van de kerk in 1623

aan dit plein ontstond een kruisdorp in het midden van de polder. Middenbeemster groeide dankzij het plein en de kerk al snel uit tot het centrum van de Beemster met centrumfuncties als een veemarkt en rondom het plein een Heerenhuis, een weeshuis, een school en een korenmo-
len.

Afbeelding 2: Historische topografie.

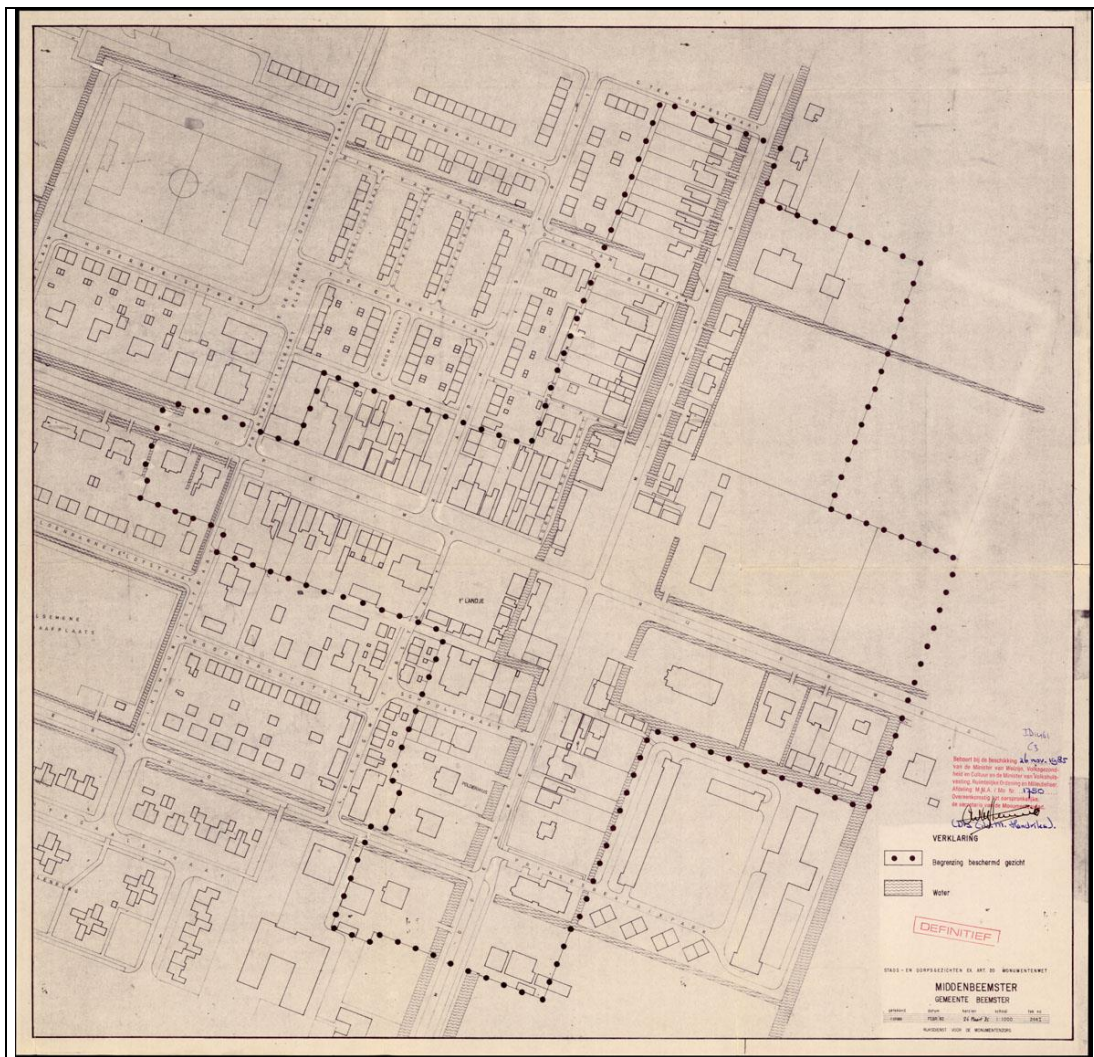


Rond 1900 was Middenbeemster als kruisdorp nog duidelijk herkenbaar en tot halverwege de 20e eeuw voldeed het kruisdorp aan de uitbreidingsbehoefte. In de periode na de tweede wereldoorlog is het dorp ook buiten het kruis uitgebreid. Drie kwadranten werden bebouwd waarbij de periode van bouwen momenteel nog duidelijk afleesbaar is aan de architectuur. Kenmerkend voor de verschillende uitbreidingen is:

- de herkenbare orthogonale richtingen van de polder zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte;
- de verspringende blokstructuur binnen de kwadranten door knikken of sprongen in straten of het draaien van de bouwrichting;
- openbare groenplekken binnen de blokstructuur;
- de inpassing van de lange rechte perceelssloten grotendeels gelegen aan de openbare ruimte;

- een overwegende bouwhoogte van twee lagen met kap, de kerk is duidelijk het hoogste gebouw;
- afwisselend voor- en achterkanten van bebouwing naar het buitengebied gericht waardoor de rand ook afwisselend publiek of privaat terrein is;
- afwisselende bebouwing in massa, bouwhoogte, kapvorm en materiaalgebruik georiënteerd op de Middenweg en Rijperweg, de historische linten.

Abbeelding 3: Ligging beschermd dorpsgezicht.



Het derde kwadrant, de noordoostzijde van Middenbeemster, wordt momenteel afgerond tot de poldersloot waardoor drie kwadranten eenzelfde afmeting zullen hebben. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op een deel van het vierde kwadrant aan de zuidoostzijde. Uiteindelijk is het de bedoeling dat alle vier de kwadranten dezelfde afmeting zullen hebben.

Op 26 november 1985 is het centrum van Middenbeemster op grond van artikel 20 van de Monumentenwet aangewezen als beschermd dorpsgezicht in verband met de strakke stedenbouwkundige opzet, daterend uit de 17de eeuw en bepaald door elkaar loodrecht kruisende polderwegen, nog altijd kenmerkend voor Middenbeemster. De oorspronkelijke functie als verzorgingscentrum van de polder de Beemster door middel van het centrale marktplaats is daarbij nog herkenbaar aanwezig. Verder heeft de ruimtelijke ontwikkeling voornamelijk binnen het historisch structurele gegeven van de kwadranten plaatsgevonden en is het bebouwingsbeeld nog samenhangend en waardevol. De boerderij aan de Middenweg 188 maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht.

2.3. Ruimtelijke structuur

De Beemster heeft door haar geschiedenis een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit elementen als wegen, bomenrijen, watergangen en bebouwing die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, de strakke bomenrijen langs de wegen en op de erven en de statige agrarische bebouwing van vroeger. Binnen de grillige contour van de ringdijk is de Beemster opgebouwd uit een heldere grid-structuur van wegen en waterlopen.

De Beemster wordt gekenmerkt door een orthogonaal wegenpatroon, waarin de wegen in een grid van ongeveer 1.850 meter van elkaar liggen. Het grid is zodoende te verdelen in modules van 1.850x1.850 meter. Op de halve afstand liggen wateringen, die binnen het grid blokken van 925x925 meter vormen, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 185x925 meter. Zodoende is een mathematisch landschap ontstaan dat bestaat uit een aaneenschakeling van zuivere vierkanten. De sloten in de vierkanten zijn veelal ook op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan één van de zijden van zo'n vierkant gesitueerd: noord-zuid of oost-west.

Gelet op de unieke samenhang van wegen, waterlopen, verkavelingen en nederzettingen in het strakke geometrisch patroon, is Beemster geplaatst op de lijst van werelderfgoederen van Unesco.

In het zuidoostelijk kwadrant ligt de oriëntatierichting van de kavels, in tegenstelling tot de overige drie kwadranten, noord-zuid.

Verkeer

De verkeerskundige hoofdstructuur van Middenbeemster wordt gevormd door de wegen die het assenkruis vormen: de Middenweg en de Rijperweg. Daarnaast maakt de Bamestraweg aan de zuidwestkant van de kern, buiten het plangebied, onderdeel uit van de verkeersstructuur. De overige wegen hebben een ondergeschikt karakter als buurtontsluiting.

Groen

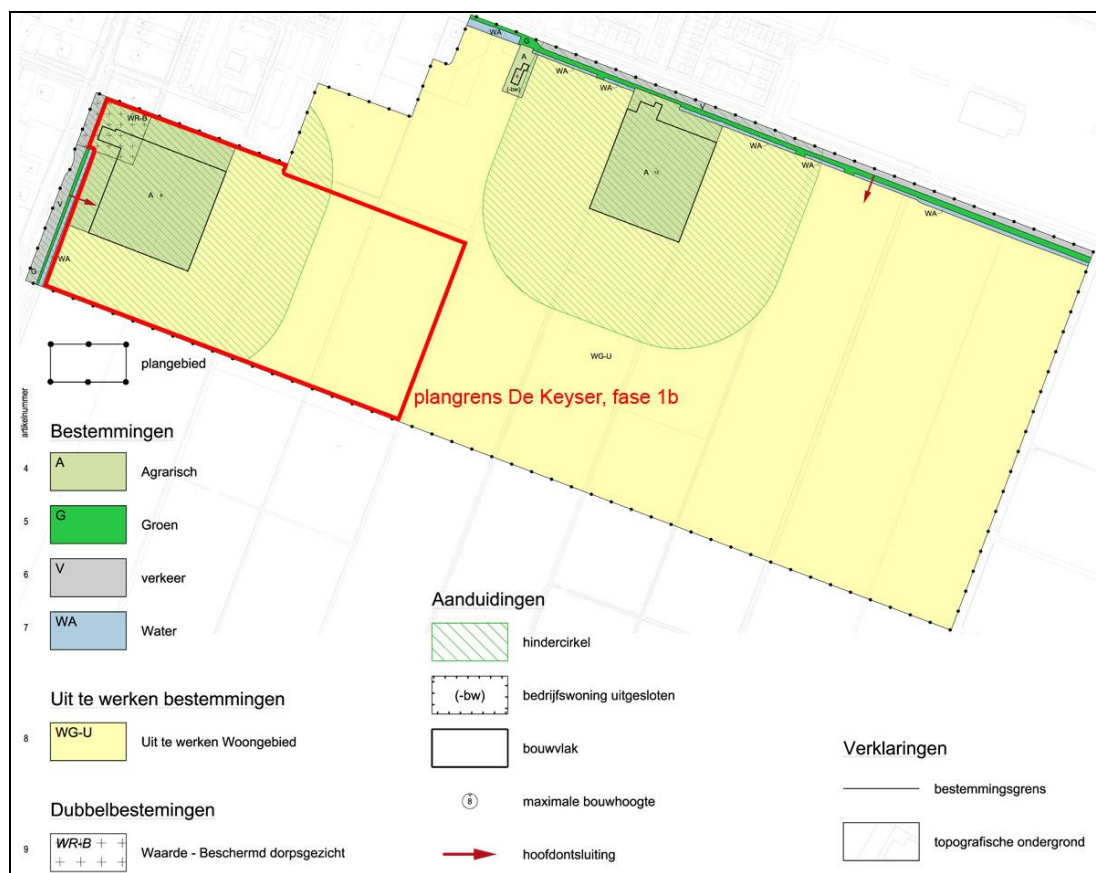
Middenbeemster is ruim opgezet. In alle buurten zijn ruimschoots groenvoorzieningen aanwezig. Ook veel woonstraten worden begeleid door bomenrijen aan één of twee zijden van de weg. Het groen draagt hiermee bij aan het dorpse karakter van de kern.

2.4. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied van dit uitwerkings- en wijzigingsplan ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Vierde Kwadrant" dat op 26 augustus 2008 is vastgesteld en op 24 maart 2009 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft hierin een uit te werken woonbestemming. Het perceel van de voormalige boerderij aan de Middenweg 188 heeft een agrarische bestemming, die gewijzigd kan worden in de uit te werken woonbestemming. De nieuwbouwlocatie De Keyser wordt in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd. Het bestemmingsplan sluit partiële uitwerking niet uit. Uitwerking mag op grond van de planregels niet plaatsvinden voor 2013.

Door middel van dit uitwerkings- en wijzigingsplan zal de realisatie van de fase 1b van dit nieuwe woongebied mogelijk worden gemaakt.

Afbeelding 4: Vigerend bestemmingsplan.



In totaal mogen in het plangebied van het bestemmingsplan maximaal 240 woningen worden gerealiseerd. Maximaal 35% daarvan mag in gestapelde vorm worden gerealiseerd, terwijl minimaal 35% vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen moeten worden gebouwd. De gemiddelde woningdichtheid per uitwerking mag niet minder dan 20 en niet meer dan 30 woningen per hectare bedragen.

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.

Per woning dient in de openbare ruimte minimaal het aantal parkeerplaatsen zoals aangegeven in afbeelding 5 te worden gerealiseerd, met dien verstande dat een parkeerplaats op eigen erf, met uitzondering van garages, hierop in mindering mag worden gebracht.

Afbeelding 5: Parkeernormering.

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

Er dient minimaal 10% oppervlakte open water te worden gerealiseerd. Uitwerking dient plaats te vinden in overleg met de waterbeheerders van het oppervlakte- en het grondwater.

Binnen de op de plankaart aangegeven hindercirkels mogen uitsluitend hindergevoelige functies, zoals wonen, worden gerealiseerd, indien de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of is aangetoond dat de hindercirkel is verkleind, met dien verstande dat binnen de nieuwe hindercirkel geen hindergevoelige functies mogen worden gerealiseerd. De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan de Middenweg is inmiddels beëindigd.

Ten behoeve van de nieuwe woongebieden mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.000 m².

De regeling in dit uitwerkings- en wijzigingsplan past uiteraard binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

3. Beleidskaders

In het bestemmingsplan "Vierde kwadrant" is het op dat moment actuele beleid samengevat. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied paste binnen dat beleid. Sinds de inwerkingtreding is veel beleid geactualiseerd. In dit hoofdstuk zijn sindsdien gedane beleidsuitspraken van diverse bestuurlijke niveaus samengevat die relevant zijn voor het plangebied.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor het onderhavige plangebied zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. De daadwerkelijke vraag van be-

woners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Uit de gemeentelijke Woonvisie+ met als ondertitel 'Vier vitale dorpen' (2008) blijkt dat er in de gemeente Beemster sprake is van een fors tekort aan woningen. Hiervoor zijn binnen het bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden. Zoals in het bestemmingsplan al is beargumenteerd, is het plangebied een locatie die, gelet op de huidige opzet van Middenbeemster, zeer voor de hand ligt en als het ware leidt tot een opvulling van een nog niet bebouwd gedeelte van de gemeente. Gelet op het feit dat deze woonwijk tegen de reeds bestaande bebouwing wordt gesitueerd, wordt hiermee de karakteristieke openheid niet verkleind. Er wordt evenmin afbreuk gedaan aan het geometrische inrichtingspatroon en de strokenverkaveling. Bovendien wordt er (binnen beide nationale landschappen) gebouwd voor eigen behoefte en daarmee voor ten hoogste migratiesaldo nul. Deze argumentatie is nog onverkort van kracht. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Afbeelding 6: Kernkwaliteiten Barro.

Werelderfgoed De Beemster

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (land-schaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 - de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - bebouwing langs de wegen;
 - de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster;
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.

Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - sluizen en voor- en achterkanalen;
 - de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - inundatiegebieden;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro. Het plangebied maakt zowel deel uit van het Werelderfgoed "De Beemster" als van het Werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam". In het Barro zijn de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen om-

schreven en is bepaald dat deze in een provinciale verordening worden uitgewerkt en geobjectiveerd.

3.1.3. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen, is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid¹, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Ten aanzien van de in de bovengenoemde Richtlijnen genoemde aspecten is in dit uitwerkings- en wijzigingsplan nog een aantal specifieke regelingen opgenomen. Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit paragraaf 5.2 blijkt dat het gebied een lage trefkans heeft en dat daarom archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De boerderij aan de Middenweg 188 is weliswaar geen monument maar wel onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Middenbeemster. In de omschrijving die behoort bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht wordt de boerderij getypeerd als fraaie boerderij die de afsluiting vormt van dat beschermde dorpsgezicht. Derhalve dienen de bebouwingsnormen te worden afgestemd op handhaven van de hoofdvorm (bouwprofiel) van dit pand. Daarnaast is aangegeven dat, in verband met de terugspringende bebouwingsgrens (naar de weg toegekeerd), eventuele nieuwbouw zuidelijk van genoemd pand terug dient te springen, teneinde het zicht op de boerderij open te houden. In dit uitwerkings- en wijzigingsplan is met deze uitgangspunten uitdrukkelijk rekening gehouden. Het geometrische cultuurlandschap dat ten tijde van de drooglegging is ontstaan, is uitgangspunt geweest voor de verkavelingsopzet van het plangebied. Hierop wordt in hoofdstuk 4 uitgebreider ingegaan.

3.1.4. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

¹ Na diverse aanpassingen van het Bro staat deze bepaling inmiddels in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

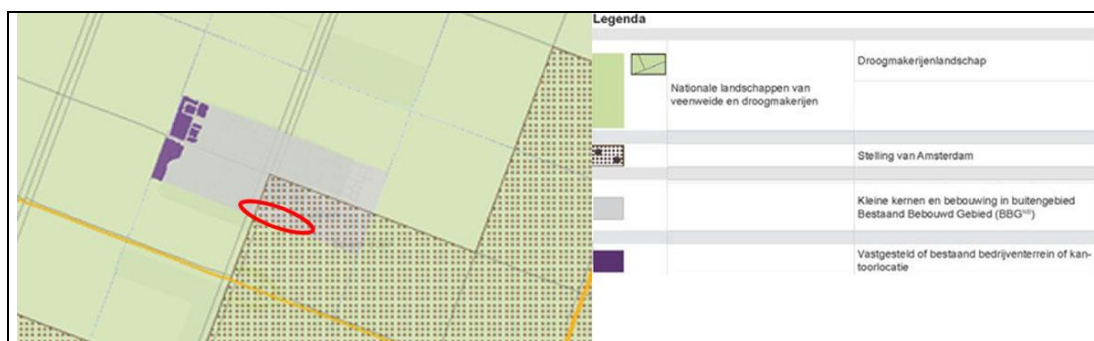
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Vierde Kwadrant" is de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid" op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 23 mei 2011 partiel herzien. In die structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Noord-Holland blijft een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.

Afbeelding 7: Fragment kaart PRSV



Het plangebied ligt daarnaast ook in de Nationale Landschappen Stelling van Amsterdam en Laag Holland. Het beleid voor de Stelling van Amsterdam is gericht op het behouden, duurzaam beheren, versterken en ontwikkelen van de cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed en Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam. Ook voor Laag Holland is het beleid gericht op het behouden en ontwikkelen van het Hollandse agrarisch cultuurlandschap tussen Amsterdam, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad met zijn veenweidegebieden, droogmakerijen en zijn karakteristieke dijk- en lintdorpen. Het is de voortuin van de metropoolregio, en de plek waar stad en land elkaar ontmoeten (beleving van rust, ruimte en groen, recreatie, verbrede landbouw, streekproducten). De provincie voert de regie over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied.

Uit het feit dat bij de totstandkoming van de structuurvisie het plangebied zowel in het BBG als binnen beide Nationale Landschappen is gesitueerd, mag worden afgeleid dat binnen die beleidskaders het bebouwen van het gebied is geaccordeerd. De geometrische maatvoering van het Middenbeemster wordt door de realisatie van het vierde kwadrant van het kruisdorp als het ware afgemaakt.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De verordening, die sinds de vaststelling een aantal malen is gewijzigd, schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op grond van artikel 2 van de PRVS wordt een uitwerkingsplan en een wijzigingsplan van een bestemmingsplan dat is vastgesteld voor 3 november 2010, gelijkgesteld met een bestemmingsplan. Daarvan is in dit geval sprake.

De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied maakt onderdeel uit van het BBG.

De Beemster maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland (artikel 24). Daarnaast zijn Unesco-werelderfgoed de Stelling van Amsterdam en het Unesco-werelderfgoed De Beemster in de PRVS (artikel 20) begrensd. Een bestemmingsplan (en dus ook een uitwerkings-/wijzigingsplan) voor die gebieden mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterkt worden. Het bestemmingsplan mag evenmin bestemmingen en regels bevatten die voorzien in:

- een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
- een project dat, of een activiteit die, de uitgewerkte uitzonderlijke universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "De Beemster" of het Unesco werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam", aantast of doet verdwijnen.

De verordening bevat in dit kader een afwijkingsmogelijkheid indien er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn. In dat geval dienen er voldoende maatregelen te worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren.

Die afwijking is uitsluitend mogelijk indien:

- nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
- nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
- nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied;
- de noodzaak van verstedelijking is aangetoond.

De Keyser geeft invulling aan de woonbehoefte binnen de regio. De woningbouw in het onderhavig plangebied past binnen de uitgangspunten van de provinciale woonvisie 2010-2020 en is opgenomen in de overige door gedeputeerde staten vastgestelde documenten. 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). Aan de afspraken liggen verschillende onderzoeksrapporten ten grondslag waarin de woningbehoefte inzichtelijk is gemaakt. Het woningbouwprogramma kan niet elders in het BBG van de gemeente Beemster worden gerealiseerd. Uit de gemeentelijke Woonvisie+ (2008) blijkt dat er in de gemeente Beemster sprake is van een fors tekort aan woningen. Zoals in het bestemmingsplan al is beargumenteerd, is het plangebied een locatie die, gelet op de huidige opzet van Middenbeemster, zeer voor de hand ligt en als het ware leidt tot een opvulling van een nog niet bebouwd gedeelte van de gemeente. De gehele ontwikkeling De Keyser past binnen de gemaakte woningbouwafspraken (die zijn gemaakt op basis van de behoefteonderzoeken), geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte en dient hiermee een groot openbaar belang.

Daarnaast dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provinciale staten, 21 juni 2010) ten aanzien van:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

De toelichting van een bestemmingsplan dient op grond van de PRSV aan te geven in welke mate ten aanzien van de bovengenoemde uitgangspunten rekening is gehouden met:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;

- de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
- de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Aan deze uitgangspunten wordt voldaan. Kort gezegd, geldt ook voor dit onderdeel dat door het vierde kwadrant op te vullen de kern in het geometrische landschap (ontwikkelingsgeschiedenis) op een logische wijze wordt afgerond. Hierdoor past die afronding uiteraard bij de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur (bebouwingskarakteristieken). Door de compacte opzet van het dorp (inpassing nieuw woongebied), zal de verdere aantasting van de openheid en de daarbij inbegrepen stilte en duisternis marginaal zijn. De historische structuurlijnen, zoals de kopergravuresloten, zijn als uitgangspunt voor de verkavelingsopzet gebruikt (ordeningsprincipes). Tot slot wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gehandhaafd. Zodoende worden de bestaande kwaliteiten van het gebied niet aangetast. Door deze benadering is het derhalve niet noodzakelijk om negatieve effecten op te heffen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, en derhalve ook bij een uitwerkings-/wijzigingsplan, wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) door gedeputeerde staten om advies gevraagd. In het onderhavige geval is met de vaststelling van het bestemmingsplan "Vierde Kwadrant" in 2008 op deze procedure vooruitgelopen. Dit is gebeurd doordat op verzoek van de provincie destijds een beeldkwaliteitsplan is vervaardigd, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan is opgesteld. In haar e-mail van 2 december 2013 heeft de provincie aangegeven dat behandeling in de ARO met betrekking tot onderhavig uitwerkings- en wijzigingsplan niet noodzakelijk is.

3.2.3. Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben -na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan- op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

De strategische waterdoelen zijn het samen met:

- waterschappen en Rijkswaterstaat waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans is en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water.
- gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie.

Bij dit Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd: 'Klimaatbestendig waterbeheer', 'Water medesturend in de ruimte', 'Centraal wat moet, decentraal wat kan' en 'Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering'.

De waterparagraaf (zie paragraaf 5.6) is mede gebaseerd op de uitgangspunten van het Waterplan.

3.2.4. Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. 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 wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale Actie Programma's.

In de Gebiedsagenda is vastgelegd dat in de Metropoolregio Amsterdam netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen.

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. Voor Noord-Holland Zuid zal de grote vraag vanuit de rest van het land leiden tot een grote vraag op de woningmarkt.

In de woonvisie staat de ambitie om het tekort in de woningvoorraad in de provincie terug te brengen van 3,6% (33.000 woningen) in 2010 naar 1,5% in 2020. Recente prognoses van de provincie laten echter een stijging van het woningtekort zien tot 2018. Deze stijging geldt ook voor de regio Waterland.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionaal Actieprogramma

De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om de doelstellingen uit de provinciale woonvisie te bereiken. De gemeente Beemster is in het RAP Stadsregio Amsterdam opgenomen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is wel hoe deze waargemaakt kan worden.

Voor de stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma uiteengezet dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat dus meer woningen nodig zijn. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

In het RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:

- de gemeenten zetten zich in om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 – 2014 te realiseren;
- de gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (dit kan koop of huur betreffen);
- de gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 13.438 extra nultreden woningen te realiseren (dit kan koop of huur betreffen en worden vormgegeven in zowel nieuw- als bestaande bouw).

De ontwikkeling De Keyser is met de regiogemeenten afgestemd en als vaste plancapaciteit in het RAP opgenomen. De ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de gemaakte afspraken.

3.3.2. Monitor woningbouw 2013

In de provinciale Monitor woningbouw 2013 is voor de Stadsregio Amsterdam aangegeven dat het woningtekort nog steeds oploopt en de netto groei van de woningvoorraad daalt. Het aantal huishoudens groeit sneller dan de woningvoorraad, de nieuwbouwproductie daalt en het aantal verleende bouwvergunningen bevindt zich op een historisch dieptepunt. Gevolg van de dalende productie is een oplopend woningtekort in het zuiden van de provincie. Het oplopende woningtekort is in deze regio het voornaamste probleem.

De Stadsregio Amsterdam heeft als doelstelling de afspraak opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode (2010 – 2014). De doelstelling voor de periode 2015 – 2019 bestaat uit circa 25.000 woningen. Met betrekking tot de gemeente Beemster zijn de volgende verstedelijkingsafspraken gemaakt: 543 woningen in de periode 2011 – 2014 en 551 woningen in de periode 2015 – 2019. De ontwikkeling De Keyser is als vaste plancapaciteit in deze aantallen opgenomen. Ondanks dat in 2012 nog minder omgevingsvergunningen dan 2011 zijn afgegeven (5.301 in 2011 en 2.738 in 2012) moet het nog steeds mogelijk zijn om de afspraak uit het RAP te halen. Dat betekent niet dat het goed gaat met de groei van de woningvoorraad in deze regio. Vergeleken met de provinciale bevolkingsprognose (netto 42.000 woningen in de periode 2010 tot en met 2014) is de doelstelling te laag.

3.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

3.4.1. Waterbeheersplan 4

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op 14 oktober 2009 het "Waterbeheersplan 2010-2015 Van veilige dijken tot schoon water." (WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Bij elkaar gaat het om een oppervlak van ongeveer 12.000 hectare water in Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal.

De agenda van het Hoogheemraadschap wordt de komende tijd sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. Er moet geanticipeerd worden op de voorspelde extra wateroverlast, droogte en het verhoogde overstromingsrisico. Het hoogheemraadschap wil met de klimaatverandering toekomstbewust omgaan.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De komende jaren versterkt het hoogheemraadschap veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook realiseert het hoogheemraadschap extra ruimte voor water, past gemalen aan en verbreedt en automatiseert veel stuwen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied van het hoogheemraadschap, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie

Algemeen

De gemeenteraad van Beemster heeft op 10 juli 2012 Beemstermaat, de Structuurvisie van de gemeente Beemster vastgesteld. Voor de toekomst van de droogmakerij is het van belang de veelgeroemde ruimtelijke identiteit van De Beemster concreet te benoemen en hanteerbaar te maken voor de opgaven die nu en in de toekomst spelen. De Beemster is immers geen gebied onder een kaasstolp, maar een dynamische droogmakerij waarin verschillende opgaven en tendensen zoals agrarische schaalvergroting, waterberging, woningbouw en uitbreiding van bedrijven aan de orde van de dag zijn. De structuurvisie is een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de gemeente en vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet.

Om de ruimtelijke identiteit te bewaken, zijn 11 zogenaamde 'gouden regels' geformuleerd:

Gouden regels

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.

9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

Middenbeemster

Voor het kruisdorp Middenbeemster is tijdens de planperiode van de Structuurvisie de belangrijkste ontwikkeling de realisatie van het zuidoostelijke kwadrant (De Keyser), waarmee de geometrische maatvoering van het dorp als het ware wordt afgemaakt. Bij de verkavelingsopzet van het plangebied zijn bovengenoemde Gouden Regels, voor zover relevant, in acht genomen. Het gaat daarbij onder andere om het van oudsher aanwezige slotenpatroon dat als leidraad voor de totale opzet is gebruikt (grid). Verder sluit de toekomstige woningbouw zich door de beperkte bouwhoogte (maximaal twee bouwlagen met een kap) uitstekend aan bij de 'skyline' van Middenbeemster. Bovendien wordt het plangebied van het Vierde Kwadrant door een brede groenzone afgeschermd vanaf het landschap. In hoofdstuk 4 wordt hier uitgebreider op ingegaan.

3.5.2. Woonvisie Beemster 2008+

De op 26 juni 2008 vastgestelde Woonvisie Beemster 2008+ beoogt een zo goed mogelijke programmatische invulling van de woningbouw. Met de ruimte om te bouwen in Beemster wil de gemeente de opgedane achterstanden van de laatste jaren inhalen. Op deze manier wil de gemeente haar inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente bieden en worden de afspraken nagekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte.

De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

1. mix van bewoners;
2. goede woonomgeving;
3. behoud van het karakter van de Beemster.

Over nieuwe woningbouwlocaties wordt in de woonvisie beschreven dat hiermee de opgelopen achterstanden van de laatste jaren zo goed mogelijk worden ingelopen, de inwoners keuzevrijheid binnen de gemeente wordt geboden en de afspraken na worden gekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten over opvang van de regionale behoefte.

Actualisatie gegevens

Omdat de verslechterde economische situatie ook zijn weerslag heeft op de woningmarkt is in 2012 onderzoek (Rigo, Een actuele blik Beemster woningmarkt, 2012) uitgevoerd waarbij de belangrijkste gegevens uit de Woonvisie Beemster 2008+ zijn geactualiseerd. Het onderzoek betreft dus geen nieuwe woonvisie. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens volgens verschillende prognoses nog steeds toeneemt. De omvang van de voorspelde groei loopt uiteen, met name voor de periode na 2020, en is afhankelijk van factoren als migratie en van

nieuwbouw in de Beemster zelf en in omliggende gemeenten. Voor de Beemster betekent dat tot 2020 een woningbehoefte van 180 tot 260 woningen, dus gemiddeld 20 tot 30 woningen per jaar. De woningbehoefte in de regio Waterland en zeker in de Stadsregio is echter veel groter. Dat betekent dat de woningbehoefte in de Beemster in potentie veel groter is dan 20 tot 30 woningen. Conform de al eerder genoemde regionale woningbouwafspraken is een deel van de nieuwbouwlocaties in de Beemster aangewezen om deze regionale woningbehoefte op te vangen.

Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.100 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkooptwoning of kavel onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente.

3.6. Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan Vierde Kwadrant wordt geconstateerd dat de planontwikkeling paste binnen het destijds vigerende beleid. Sinds de vaststelling van dat bestemmingsplan is het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau geactualiseerd. Er zijn geen beleidsuitgangspunten gewijzigd waardoor er beperkingen zijn ontstaan voor de onderhavige planontwikkeling.

4. Planbeschrijving

Bij de fasering van het bestemmingsplan "Vierde Kwadrant" is gekozen om het plangebied vanuit het centrum van Middenbeemster naar 'buiten' toe in ontwikkeling te brengen. Fase 1 heeft derhalve betrekking op locaties rondom de bestaande bebouwing in dit kwadrant. Uiteraard zijn daarbij bestaande landschappelijke gridlijnen als begrenzing gebruikt.

Voor de eerste fase van De Keyser (het westelijk plandeel van het plangebied van het bestemmingsplan Vierde Kwadrant) is een proefverkaveling gemaakt om te kunnen beoordelen of het op dit moment gewenste woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden en om te berekenen of de planontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De proefverkaveling is derhalve niet de toekomstige invulling van het gebied, maar deze biedt wel een aantal aanknopingspunten om de gewenste invulling van het plangebied te beschrijven. Voor fase 1a is een (meer) concrete uitwerking gemaakt. Hiervoor wordt een separaat uitwerkings- en wijzigingsplan in procedure gebracht.

Afbeelding 8: Indicatieve proefverkaveling.



De verkaveling kent een orthogonale opzet waarbij de maatvoering gebaseerd is op het oorspronkelijke geometrische slotenpatroon. Hierdoor ontstaan zowel in de oost-west als in de noord-zuid richting lange zichtlijnen die zo kenmerkend zijn voor de Beemster. Tussen die structuurlijnen zijn compacte bouwblokken geprojecteerd. In elk van die woonblokken kan een gedifferentieerd woonmilieu worden gemaakt.

Langs de Middenweg en de Rijperweg zal de (half)vrijstaande woningbouw worden gerealiseerd op ruime kavels. De woningen aan de Middenweg liggen daarbij iets terug ten opzichte van de rooilijn van de te handhaven boerderij op nummer 188. De boerderij houdt zodoende zijn markante plek in het lint nabij de rand van het dorp.

Woningbouwprogramma

Het indicatieve woningbouwprogramma omvat maximaal 160 woningen. Het plangebied bestaat voor ongeveer 50% uit rij- en hoekwoningen, 30% uit twee-aaneengebouwde woningen en voor 20% uit vrijstaande woningen.

Verkeer en parkeren

Het verkeer zal op maximaal twee plekken aantakken op de Middenweg. De gridstructuur is ook als aanknopingspunt voor de ontsluiting gebruikt. Langs de oostgrens van het plangebied wordt een weg aangelegd richting de Rijperweg. Parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen terrein. Bij vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Voor het bezoekersparkeren en het parkeren ten behoeve van rijenwoningen zullen in de directe omgeving voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Net als elders in het dorp zal het fietsverkeer langs het plangebied van de rijbaan gebruik maken. Het vrijliggende fietspad langs de Middenweg zal daarom ter hoogte van het plangebied eindigen.

5. Milieuaspecten

5.1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan is voor alle relevante aspecten onderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op onderzoeksaspecten waarvoor destijds bleek dat aanvullend onderzoek noodzakelijk was. Op onderzoeksaspecten waarvoor in het kader van de totstandkoming bleek, dat deze geen beperkingen opleverden voor de planontwikkeling wordt derhalve niet meer ingegaan.

5.2. Archeologie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Op de beleidskaart bij de Beleidsnota archeologie uit 2003 is het plangebied aangegeven als gebied waarin bij ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm (overige grondgebied), archeologisch onderzoek is vereist. Dat is weliswaar het geval, maar de gemeenteraad heeft op 26 juni 2008 besloten dat vanwege de lage trefkans geen archeologieregime van toepassing is op het 'overig grondgebied'.

5.3. Bodem

In de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan is bepaald, dat het plan niet mag worden uitgewerkt voordat is gebleken dat de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw. Derhalve is bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemonderzoek (2010)

Uit het eerste bodemonderzoek² dat betrekking heeft op het perceel Middenweg 188 en de daarachter gesitueerde gronden is de gestelde hypothese bevestigd, dat ter plaatse van het erf verhogingen aan zware metalen en PAK kunnen worden verwacht. Ter plaatse van het erf zijn zowel in de boven- als de ondergrond lichte verhogingen aan zware metalen en/of PAK aangetoond. Tevens is in de bovengrond een lichte verhoging aan PCB's aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. De hypothese dat ter plaatse van de ondergrondse tank verhogingen aan minerale olie en/of aromaten zijn te verwachten, is niet bevestigd. Zintuiglijk is geen verontreiniging waargenomen. In de grond en in het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

De hypothese dat ter plaatse van het weiland geen verontreiniging wordt verwacht, is niet bevestigd. Er zijn in zowel grond als grondwater lichte verhogingen aangetoond. De hypothese, dat ter plaatse van het vermoedelijke puinpad verhogingen aan zware metalen en PAK kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. Ter plaatse van het vermoedelijke puinpad blijkt de bodem hooguit zwak puinhoudend. In de bovengrond zijn evenwel geen verhogingen aangetoond.

² Grondslag BV, Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek deellocatie W, Gemeente Beemster sectie G, nummers 826 (ged.) en 827, project 15563-W, Kamerik, 9 december 2010

De hypothese dat ter plaatse van het erf en het vermoedelijke puinpad verontreinigingen met asbest zijn te verwachten, is niet bevestigd. Tijdens het onderzoek is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen op of in de bodem. Zowel het erf als het puinpad kunnen op basis van onderhavig onderzoek worden beschouwd als asbestonverdacht.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de huidige bestemming en de toekomstige woonbestemming.

Bodemonderzoek 2013

In 2013 is voor het resterende deel van het plangebied bodemonderzoek³ uitgevoerd. De gestelde hypothese dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen worden verwacht anders dan de lokale achtergrondwaarden, is bevestigd. Er zijn in de grond hooguit lichte verhogingen aan koper, lood, minerale olie en PAK aangetoond.

In het grondwater afkomstig uit één peilbuis is een matige verhoging aan barium aangetoond. In de overige grondwatermonsters zijn lichte verhogingen aan barium aangetoond. De verhogingen aan barium in het grondwater hebben vermoedelijk een natuurlijke herkomst. Nader onderzoek naar barium in grondwater is derhalve niet noodzakelijk.

Naast de verhogingen aan barium in het grondwater zijn er lichte verhogingen aan molybdeen en xylenen aangetoond in het grondwater.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de eventuele bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is, kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

³ Grondslag BV, Verkennend bodemonderzoek Plan de Keyser, Percelen G946, 930, 931, 996 en 717 te Middenbeemster, project 15563-Y, Kamerik, 6 september 2013

5.4. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Soortenbescherming

In aanvulling op de "Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, Vierde kwadrant te Middenbeemster" (Van der Goes en Groot, januari 2008) is een aanvullend onderzoek⁴ uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was om inzicht te krijgen in het voorkomen en de verspreiding van rugstreeppad, vissen en vleermuizen binnen het plangebied. Tijdens de inventarisatie zijn de volgende beschermde soorten aangetroffen (vissen: Bittervoorn en Kleine modderkruiper; zoogdieren: Watervleermuis, Ruige dwergvleermuis en Gewone dwergvleermuis). In het plangebied De Keyser zijn alleen langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet.

Indien werkzaamheden aan de watergangen plaatsvinden, dan dient een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of naast een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.5. Milieuzonering

Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn twee hindercirkels aangegeven vanwege destijds aanwezige agrarische bedrijven. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Middenweg 188 zijn inmiddels beëindigd. De hindercirkel van het bedrijf aan de Rijperweg 114 ligt buiten het onderhavige plangebied.

⁴ Van der Goes en Groot, 1e fase plan De Keyser in Middenbeemster, Inventarisatie beschermde soorten, Alkmaar, 21 november 2013

5.6. Water

Voor de planontwikkeling van fase 1 is een watertoets⁵ opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Deze watertoets heeft zowel betrekking op het onderhavige plangebied (fase 1b) als op fase 1a direct ten noorden hiervan. Alle voorgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige situatie (zie paragraaf 5.6.2) gelden voor geheel fase 1. De belangrijkste resultaten van de watertoets zijn in deze paragraaf samengevat.

5.6.1. Bestaande situatie

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).

Waterkering

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

Hoogteligging

In het plangebied varieert de hoogteligging van het maaiveld tussen -3,5 m tot -4,0 m NAP. (bron: AHN). Ten opzichte van het waterpeil NAP -4,45 m bedraagt de drooglegging 0,95 m – 0,45 m. Ten opzichte van het waterpeil NAP -5,00 m bedraagt de drooglegging 1,5 m – 1,0 m.

Beheer en onderhoud

De gemeente Beemster onderhoudt de watergangen binnen de bebouwde kom. HHNK is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de primaire watergangen, zoals bijvoorbeeld de watergang aan de oostelijke grens van het plangebied.

5.6.2. Toekomstige situatie

Beleid HHNK en UNESCO

Het hoogheemraadschap behartigt belangen op het gebied van waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en in enkele gebieden wegen. HHNK adviseert bijvoorbeeld over eventuele bouwbeperkingen of aanvullende maatregelen voor plannen langs een dijk. Ook geven zij aan

⁵ Grontmij Nederland B.V., Watertoets De Keyser te Middenbeemster, GM-0125070, revisie D01, Alkmaar, 13 februari 2014

welke compenserende maatregelen nodig zijn bij toename van verharding. Door toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. De UNESCO wereldgoedstatus van de Beemster zorgt ervoor dat er beperkingen zijn om een optimaal watersysteem aan te leggen (zoals de optie met een 'ringsloot'). Conform de ontwikkelingsvisie 'Des Beemsters' is de kopergravure, waarin blokken van 180x180 meter worden aangehouden, maatgevend. De kopergravure geldt ook voor het graven van nieuwe watergangen.

Ontwikkeling

De ontwikkeling De Keyser bestaat uit meerdere fases. Bij deze watertoets is uitgegaan van fase 1 van het plangebied De Keyser. Het plangebied wordt gefaseerd gerealiseerd. Tijdens de toekomstige ontwikkeling zal in samenspraak met het HHNK worden gestreefd om tot een gewenste watersysteem te komen. Aangezien het plandeel gefaseerd wordt ontwikkeld, zal per (deel)fase een watervergunning worden aangevraagd.

Watersysteem - Watergangen

Tijdens de ontwikkeling worden watergangen gedempt en/of vergraven. De bestaande waterlopen worden zo veel mogelijk gehandhaafd en eventueel uitgebreid. HHNK hanteert de regel 'dempen is graven'. Dat betekent dat vooraf aan elke vierkante meter demping een vierkante meter gegraven dient te worden. Daarmee worden de dempingen 1 op 1 gecompenseerd. Door het HHNK worden specifieke richtlijnen gehanteerd met betrekking tot de invulling van het watersysteem:

- de minimale breedte op waterlijn betreft 6,0 meter;
- de breedte van de kopergravure watergangen (noord-zuid richting) bedragen 8,0 meter;
- de taluds zijn minimaal 1:2;
- de waterdiepte is 1,0 meter.

Voor kunstwerken geldt dat:

- een duiker moet minimaal diameter Ø 800 mm hebben, met minimaal 0,2 meter lucht.
- vaarduikers een minimale afmeting van 2,5 meter breed bij 2,0 meter hoog hebben, waarvan 1,10 m doorvaarhoogte (lucht).
- bruggen een minimale doorvaarhoogte van 1,10 meter moeten hebben en een minimale doorvaartbreedte van 2,50 meter.
- stedelijk water (NAP -4,45 meter) wordt gescheiden met peil NAP-5,00 meter door middel van stalen keerschotten. In overleg met HHNK zal gedurende de nadere uitwerking worden nagegaan op welke wijze een inlaatmogelijkheid kan worden gerealiseerd in de oostelijke peilscheiding om de doorspoeling te verbeteren,
- de bestaande peilscheiding langs de Rijperweg (aansluiting toekomstige ontsluiting op Rijperweg) in overleg met HHNK in zuidelijke richting verschoven kan worden waardoor doorstroming van stedelijk water wordt bevorderd.

Watersysteem - Knelpunt wateraanvoer langs Middenweg

Langs de bestaande woning aan de Middenweg bevindt zich een wateraanvoerknelpunt. In het laatste ontwerp wordt het fietspad langs de Middenweg opgeheven en een open watergang

voor de woning langs gegraven. Indien tijdens de nadere uitwerking van het plangebied blijkt dat de watergang niet kan worden gerealiseerd, zal een duiker ter plaatse van de Middenweg aangelegd moeten worden om het water ten westen van de Middenweg te verbinden met het water ten oosten van de Middenweg. Eventuele andere oplossingen zijn niet uitgesloten. Bij de nadere uitwerking zal in overleg met HHNK worden getreden om de doorspoeling te verbeteren.

Watersysteem - Waterafvoer ter plaatse van Rijperweg

Momenteel ligt onder de Rijperweg geen betondeuker die het stedelijk water verbindt met het water ter plaatse van het plangebied. In overleg met HHNK zal nagegaan moeten worden op welke locatie een verbinding moeten worden gerealiseerd met het plan Leegwater om de doorstroming te verbeteren.

Watersysteem - Compensatie verhard oppervlak

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een toename van verhard oppervlak. 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. Belangrijke uitgangspunten van de watercompensatie zijn 'dempsen is graven' en 'wateropgave in eigen plangebied oplossen' (niet afwentelen). Voor de toename van verharding binnen deze ontwikkeling geldt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Gelet op de huidige marktontwikkelingen is het lastig om voor het gehele plangebied een stedenbouwkundig plan op te stellen dat daadwerkelijk als zodanig wordt uitgevoerd. Daarom is er voor gekozen om kleine onderdelen van het plangebied uit te werken. Aangezien voor het overgrote gedeelte van het plangebied nog geen stedenbouwkundig plan bestaat is het niet mogelijk om juist het te compenseren oppervlakte te bepalen. In afbeelding 9 is een aanname gedaan.

De verwachting is dat circa 1.500 – 3.000 m² tekort water ontstaat in het plangebied van fase 1. Dit heeft voornamelijk te maken met de Unesco eisen. Het tekort aan water zal verrekend moeten worden met de waterbank. Uitgangspunt voor de nadere uitwerking is dat een goed doorspoelbaar watersysteem ontstaat. Daarnaast wordt getracht zo veel mogelijk de huidige watergangen te handhaven en/of te verbreden. Indien bij de nadere uitwerking blijkt dat water wordt gedempt, dient dit de doorspoelbaarheid van het watersysteem niet te verslechteren. Tijdens de nadere uitwerking zou kunnen blijken dat nauwelijks of helemaal geen water gedempt dient te worden. Het oppervlakte te dempen water zoals aangegeven in afbeelding 9 is daarom een negatieve aanname.

Voor fase 1 van het plangebied worden per te ontwikkelen deelfase watervergunningen aangevraagd. Per watervergunning zal in samenspraak met het HHNK de watercompensatie bijgehouden worden. Op deze wijze kan een juiste verrekening plaatsvinden middels de waterbank.

Afbeelding 9: Aanname compensatie water fase 1.

		Fase 1		Uitgangspunten/aannames
Huidig verhard oppervlak				
Schuren Middenweg 188	ca	250 m ²		
Totaal:	A	250 m ²		
Nieuwe verharding	B	56.671 m ²		Uitgeefbaar (55%) = 60% verhard Openbaar (45%) = 75% verhard
Toename verharding	C = B-A	56.421 m ²		
Compensatie-eis:	D	10%		afpraak augustus 2012
Benodigde hoeveelheid water:	E = D*C	5.642 m ²		
Water te dempen:	F	1.200 m ²		aanname
Totaal benodigde waterberging:	G = E+F	6.842 m ²		
Nieuw water opgenomen in ontwerp	H	4.500 m ²		aanname
Waterbalans	I = H-G	-2.342 m ²		Voorlopige inschatting

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 oppervlaktewater en wordt de lozing van schadelijke stoffen verminderd vanuit de riolering op het oppervlaktewater.

Beheer en onderhoud

In grote delen van bestaand stedelijk water in Middenbeemster wordt het onderhoud uitgevoerd vanaf de kant. Indien er voor onderhoud vanaf de kant wordt gekozen, dient de oever toeganke-lijk te zijn voor onderhoudsvoertuigen. Indien wegen langs het water worden geprojecteerd, dient de oever 3-5 meter uit de insteek obstakelvrij te zijn, om onderhoud vanaf de kant mogelijk te maken. Indien dit niet mogelijk is, zal varend onderhoud plaats moeten vinden. In dit geval zal, in samenspraak met HHNK, worden nagegaan op welke locaties tewaterlaatplaatsen ge-realiseerd worden.

Riolering - stelselkeuze

Als uitgangspunt voor nieuw te ontwikkelen locaties geldt dat de gemeenten voor een adequate inzameling van het huishoudelijk afvalwater moet zorgen. Hierbij moet rekening worden gehou-den met de mogelijkheid van het afkoppelen van regenwater van het riool. Uitgangspunt voor de riolering in het plangebied in Middenbeemster is de aanleg van een gescheiden stelsel. Dit is

een twee leidingensysteem voor vuilwater (droogweerafvoer: DWA) en voor afstromend regenwater (regenwaterafvoer: RWA). Het vuilwater wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) afgevoerd en het afstromend regenwater wordt geloosd op het (nabije) oppervlaktewater. Voor de afvoer van het DWA-water zijn nog verschillende opties in beeld die nog nader uitgewerkt moeten worden in overleg met gemeente en HHNK

In fase 1 zal een gemaal worden gerealiseerd ten behoeve van het afvoeren van het afvalwater. Het HHNK heeft aangegeven geen voorstander te zijn van een aansluiting op de transportleiding richting de RWZI in de Zuidoostbeemster.

5.6.3. Overleg

Bij de voorbereiding en totstandkoming van dit uitwerkings- en wijzigingsplan heeft overleg plaatsgevonden met HHNK. HHNK heeft advies uitgebracht over de waterhuishouding en de totstandkoming van de watertoets. De opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

5.7. Duurzaamheid

De gemeente Beemster wil een actieve bijdrage leveren aan de reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen en de CO₂-reductie. De gemeente Beemster heeft daarom in 2009 een klimaatakkoord afgesloten met de provincie Noord-Holland met als doelstelling om te streven naar een CO₂-reductie van 20% in 2020. In het collegeprogramma heeft de gemeente vervolgens de ambitie uitgesproken om duurzaamheid vorm te geven en te integreren in het gemeentelijk beleid. Om hier invulling aan te geven, is een startnotitie duurzaamheid opgesteld. Een van de speerpunten daarin is het nieuwe woongebied De Keyser, waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat deze zo duurzaam mogelijk moet worden. Een van de onderdelen daarvan is onderzoek naar een duurzame energievoorziening, bijvoorbeeld door de realisatie van een of meer vergistingsinstallatie(s) in de gemeente Beemster. Indien dit niet mogelijk is, zal het gebruik van hybride warmtepompen worden onderzocht. Aanvullend hierop zullen pv-panelen op de daken van de woningen worden geplaatst. Uit nader onderzoek is gebleken dat vergistingsinstallaties niet rendabel zijn. Inmiddels zijn afspraken gemaakt om de woningen te laten voldoen aan een EPC-norm van 0,4. De keuze wat voor maatregelen worden toegepast om die norm te behalen, is daarbij niet vastgelegd.

Daarnaast zal de realisatie van oplaadpunten voor elektrische auto's worden gestimuleerd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan is daarnaast gebaseerd op het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012).

De bestemmingen in het voorliggende uitwerkings- en wijzigingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij recente vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Beemster.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0370.2013UPDeKeyser1b-va01) met bijbehorende regels. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0370-07b-P01). De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor alle woningen in het plangebied kent het uitwerkings- en wijzigingsplan een directe bouw-titel. De verbeelding heeft een tamelijk globaal karakter. De stedenbouwkundige structuurlijnen hebben een openbare bestemming (Groen, Water of Verkeer). De gronden daartussen hebben de bestemming "Woongebied".

Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan, dan wel nadere eisen te stellen.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

- artikel 3 Groen

De hoofdgroenstructuur heeft bestemming "Groen". Hierbinnen zijn ook wegen, paden met verkeersfuncties en water toegestaan.

- artikel 4 Tuin

De voortuin en de boomgaard ten noorden van de bestaande boerderij aan de Middenweg heeft bestemming "Tuin". Als bebouwing zijn binnen deze bestemming uitsluitend erfafscheidingen toegestaan.

- artikel 5 Verkeer

De hoofdwegenstructuur in het plangebied heeft de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen en water toegestaan.

- artikel 6 Water

Hoofdwatgangen hebben de bestemming "Water". Bruggen en dammen binnen deze bestemming eveneens toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om oevers aan te leggen.

- artikel 7 Wonen

De bestaande boerderij aan de Middenweg heeft de bestemming "Wonen". De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m². Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis is onder voorwaarden toegestaan.

- artikel 8 Woongebied

Ten behoeve van een flexibele invulling van het gebied hebben de bouwblokken die een contramal vormen met het openbaar gebied dat de hoofdstructuur van het plangebied bepaalt de bestemming "Woongebied". Behalve voor wonen mogen in deze bestemmingen ook verkeers- en groenvoorzieningen en water worden aangelegd.

In het bestemmingsvlak is geen bouwvlak aangegeven. Om te voorkomen dat na de realisatie van woningen deze aan de voorzijde worden uitgebreid is het begrip oorspronkelijk hoofdgebouw geïntroduceerd: "Het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig

de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oudtijds verworven recht." In de bouwregels is bepaald dat geen gebouwen zijn toegestaan voor dat oorspronkelijke hoofdgebouw. Hierop is een uitzondering gemaakt voor erkers.

De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 11 meter. Ook woningen met een terugliggende bouwlaag zijn toegestaan. De terugliggende bouwlaag dient in dat geval minimaal 2,5 meter uit de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Voor de eerste twee bouwlagen is in dat geval de goothoogte van 7 meter de maximum hoogte; de terugliggende bouwlaag mag maximaal 11 meter hoog zijn. Om te voorkomen dat toekomstige bewoners hun woning ongebreideld kunnen uitbreiden is per woningtype een maximum bouwdiepte opgenomen. Voor vrijstaande woningen, geldt een maximale bouwdiepte van 15 meter en voor (twee)aaneengebouwde woningen van 12 meter.

De regeling voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde is afgestemd op het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m². De hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag één meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Bij woningen is beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis onder voorwaarden toegestaan.

Parkeren dient per bestemmingsvlak te worden opgelost. Op grond van het bestemmingsplan Vierde Kwadrant dient bij een dure woning 2,1 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd; voor middeldure en goedkope woningen is de aanleg van 1,8 respectievelijk 1,5 parkeerplaatsen noodzakelijk. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen is de aanleg en instandhouding van twee parkeerplaatsen op eigen erf verplicht.

▪ artikel 9 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht in Middenbeemster heeft -voor zover het in het onderhavig plan-gebied ligt de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Deze bestemming omvat een beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. Het gaat daarbij om de ligging van de voorgevelrooilijn, de ligging van de zijgevelrooilijn, de perceelsbreedte, het bebouwingstype en de kaprichting en -vorm en hellingshoek. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken. Voordat omgevingsvergunning wordt verleend dient in dat geval advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden bij bouwplannen ten aanzien van een aantal zaken

nadere eisen stellen. Eisen aan kleur- en materiaalgebruiken kunnen niet via het bestemmingsplan, maar wel via het welstandsbeleid worden afgedwongen.

Daarnaast is het verboden om zonder omgevingsvergunning (aanlegvergunning) bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Tenslotte bevat de bestemming een omgevingsvergunning voor het slopen. Ook in deze gevallen dient eerst de gemeentelijke monumentencommissie te worden geraadpleegd om te beoordelen of dit leidt tot mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht.

Algemene regels

In artikel 10 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen (bouwvergunningen), niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 11. Deze omvatten een bepaling dat het verboden is op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 12 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken en om bijgebouwen te bewonen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 13) hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, op utilitaire gebouwen en op vervangende nieuwbouw. In de overige regels wordt in artikel 14 bepaald dat de peildatum voor andere wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen, de datum is van het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 16).

7. Uitvoerbaarheid van het plan

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de WRO is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de gehele ontwikkeling De Keyser is een grondexploitatie opgesteld en is door de gemeente Beemster met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. een overeenkomst gesloten over de financiële uitvoering van de grondexploitatie. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Inspraak

Voor het voorontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b is vanaf 14 tot en met 22 april 2014 gelegenheid tot inspraak geweest. De inspraakperiode is gestart met een inloop-sessie op maandag 14 april 2014. Tijdens de inspraakperiode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn twee schriftelijke inspraakreacties en één mondelinge inspraakreactie ingediend. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b wijkt derhalve niet af van het voorontwerp.

7.2.2. Overleg artikel 3.1.1 Bro

De provincie en het hoogheemraadschap zijn bij de voorbereiding van het plan betrokken geweest en hebben een positieve bijdrage geleverd. Het voorontwerp van het uitwerkings- en wijzigingsplan is vervolgens in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de navolgende instanties aangeboden:

- provincie Noord-Holland;
- hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

Er zijn vooralsnog geen reacties kenbaar gemaakt. Indien er alsnog reacties kenbaar worden gemaakt zullen deze reacties en de gemeentelijke antwoorden te zijner tijd worden opgenomen in een bijlage.

7.2.3. Terinzagelegging

Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkings- en wijzigingsplan is van 19 mei tot en met 30 juni 2014 in ontwerp ter visie gelegd. Gedurende die periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord.

1. De beoogde langzaamverkeersroute door de boomgaard bij Middenweg 188 wordt verkeers-technisch niet gewenst geacht, gelet op de vele andere nabije aansluitingen aan de Middenweg. Suggestie wordt gedaan om de langzaamverkeersroute via een brug op de Prinses Beatrixpark aan te laten sluiten en via die wijze aansluiting met de Middenweg te laten plaatsvinden. Indien een (verdere) scheiding van langzaam en gemotoriseerd verkeer wordt voorgestaan, wordt eerder een langzaam-verkeersroute ten zuiden van de boerderij gewenst.

Antwoord: Uit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor een langzaamverkeersroute met het beoogde tracé. Op grond van de beantwoording van de volgende onderdelen van de zienswijzen is de mogelijkheid echter toch geschrapt op grond van cultuurhistorische argumenten.

2. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is een langzaamverkeersroute door de boomgaard onwenselijk. Reclamant is van mening dat de geplande ontsluiting afbreuk doet aan de waarde van het beschermd dorpsgezicht en wel in die mate dat dit een ongewenste aantasting is van dit beschermd dorpsgezicht. Voor alle bouwactiviteiten in het kader van de ontwikkeling van het uitbreidingsplan "De Keyser" geldt volgens de heer Wartenhorst dat deze in het algemeen geen enkele bijdrage leveren aan het verbeteren van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Antwoord: Naar aanleiding van deze zienswijze heeft het gemeentebestuur onderzoek laten uitvoeren naar de cultuurhistorische waarde van de boomgaard en daarbij specifiek gevraagd in hoeverre de aanleg van de langzaamverkeersroute uit cultuurhistorisch oogpunt verantwoord is. Uit het onderzoek⁶ blijkt, dat de aanleg van een langzaamverkeersroute en het karakter van het waardevolle ensemble van boerderij, boomgaard en hekwerk met bijbehorende structuren en objecten binnen de bestaande kaders niet met elkaar verenigbaar zijn. Het aanleggen van een langzaamverkeersroute door de boomgaard is dan ook eigenlijk niet mogelijk, tenzij uit onafhankelijk onderzoek naar de ouderdom en conditie van de bomen blijkt dat het wel kan. Wanneer namelijk uit nader onderzoek aan de boomgaard blijkt dat meer dan de helft van de bomen door hun conditie binnen enkele jaren niet meer levensvat-

⁶ Cooper Feldman, Advies over de cultuurhistorische waarde van deze boomgaard, die onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht van Middenbeemster, Naarden, 22 juli 2014

baar zijn en hun ouderdom relatief gering is (naoorlogs), ontstaat een nieuwe situatie. Als om die reden kap en herplant een realistische optie is, kan bij herplant gekozen worden voor een indeling en beplanting - nader vorm te geven door een tuin- of landschapsarchitect met cultuurhistorische kennis - waarin ruimte ontstaat voor een langzaamverkeersroute. Bij de uitvoering zou er naar onze mening op een aantal manieren zorgvuldig met de inrichting moeten worden omgegaan, zoals met de doorbraak van het verder te handhaven hekwerk, dit om de aantasting van de cultuurhistorische waarden te beperken.

Op basis van dit onderzoeksresultaat en het feit dat de vitaliteit van de bomen goed is, is besloten het uitwerkings- en wijzigingsplan aan te passen en de mogelijkheid voor een langzaamverkeersroute te schrappen.

3. Reclamant verwacht dat de conclusies van het gemeentelijk vooronderzoek naar de mogelijkheden voor een langzaam-verkeersontsluiting door de boomgaard met het oog op de cultuurhistorische waarden behorend bij het beschermd dorpsgezicht, kenbaar wordt gemaakt. *Antwoord: Het onderzoek is als bijlage aan het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan toegevoegd.*

Ambtelijke wijzigingen

In de regels is een ambtshalve wijziging verwekt. Het ontwerpplan schrijft een maximale goot-hoogte voor bijgebouwen van 3 meter voor. Consumenten-eisen en het Bouwbesluit vragen om een hogere goothoogte, en daarmee een verruiming van de goothoogterestrictie. Waar het Bouwbesluit eerder 2,4 meter hanteerde voor de verdiepingshoogte is dat nu 2,6 meter. Met de constructie erbij, komt men veelal boven de 3 meter uit. Dit vraagt om een maximale goothoogte voor bijgebouwen van 3,5 meter. Daarbij kan gesteld worden dat aan- en uitbouwen veelal wel een hogere goothoogte dan 3 meter hebben (maximaal 30 cm boven bovenkant verdiepingsvloer). Echter, de visuele beleving van de aan-/uitbouw, dan wel, het bijgebouw is (nagenoeg) gelijk.

De gestelde goothoogterestrictie dient om bijgebouwen te voorzien van een gewenste ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw. Met een (goot)hoogte van bijgebouwen van maximaal 3,5 meter zal nog zonder meer sprake van de gewenste ondergeschiktheid. Daarbij zullen de toekomstige bouwplannen voor De Keyser fase 1b zorgvuldig beoordeeld worden in het kader van stedenbouwkunde en beeldkwaliteit.

In het bestemmingsplan van Middenbeemster en Westbeemster 2013 is de maximale goot-hoogte van bijgebouwen nog wel op 3 meter gesteld, maar dit is opgenomen vanuit een conserverende beleidsgedachte en voor een bestaand bebouwd gebied. Met De Keyser fase 1b is sprake van een nieuw te ontwikkelen woongebied. Voor de nieuwbouwplannen van Zuidoostbeemster is de maximale goothoogte van bijgebouwen ook reeds op 3,5 meter gesteld (waar voor de bestaande kern van Zuidoostbeemster nog het maximum van 3 meter geldt).