

G E M E E N T E

BEEEMSTER

W E R E L D E R F G O E D

**Uitwerkingsplan
Pieter Kramerstraat 49,
Zuidoostbeemster**



Verantwoording

Titel : Uitwerkingsplan Pieter Kramerstraat 49, Zuidoostbeemster

Subtitel : Vastgesteld

Projectnummer : 347026

Referentienummer : GM-01

Revisie : D3

Datum : 3 mei 2016

Auteur(s) : R.W. Dekker

E-mail adres : ronald.dekker@sweco.nl

Gecontroleerd door : F. Sinoo

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Krom

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING.....	5
1	Inleiding6
1.1	Aanleiding6
1.2	Ligging plangebied6
1.3	Vigerend bestemmingsplan7
1.4	Leeswijzer7
2	Projectbeschrijving8
2.1	Algemeen.....8
2.2	Huidige situatie.....8
2.3	Ruimtelijke opzet.....8
2.4	Invulling plangebied.....9
2.5	Beeldkwaliteit9
3	Beleidskader11
3.1	Algemeen.....11
3.2	Rijksbeleid.....11
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte11
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking12
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening12
3.3	Provinciaal beleid13
3.3.1	Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland13
3.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening13
3.3.3	Provinciale woonvisie 2010 - 2020.....14
3.3.4	Woningbouwmonitor 2014.....14
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid14
3.4.1	Regionaal Actie Programma.....14
3.5	Conclusie beleidskader16
4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten17
4.1	Algemeen.....17
4.2	Water17
4.3	Natuur18
4.3.1	Gebiedsbescherming18
4.3.2	Soortenbescherming18
4.4	Archeologie18
4.5	Bodem19
4.6	Verkeer en parkeren.....19
4.7	Geluid19
4.8	Luchtkwaliteit20
4.9	Externe veiligheid.....20
4.10	Milieuzonering21
4.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten22
5	Uitvoerbaarheid.....23
5.1	Algemeen.....23

5.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	23
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
5.3.1	Gesprekken met omwonenden	23
5.3.2	Overleg	23
5.3.3	Procedure	23
6	Juridische planbeschrijving.....	25
6.1	Algemeen.....	25
6.2	Planregels.....	25

TOELICHTING

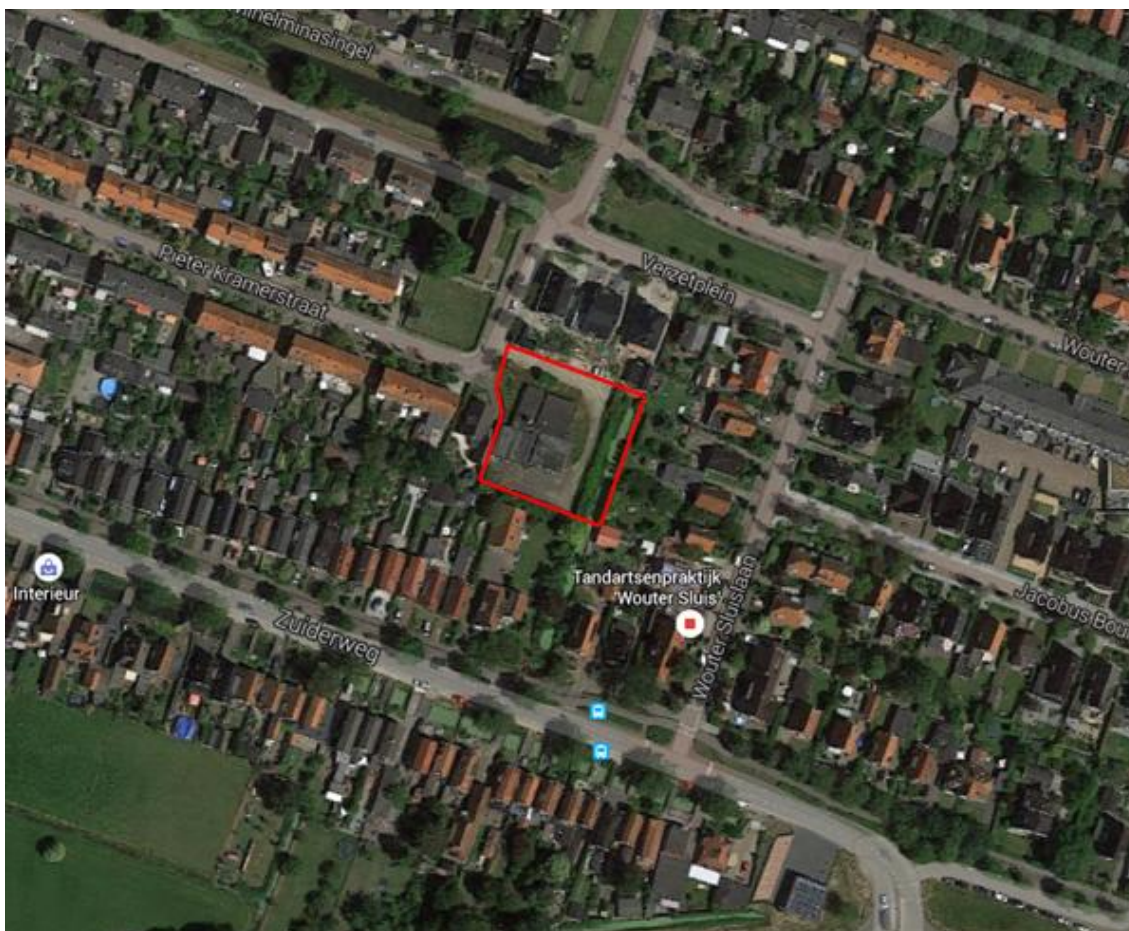
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het huidige kantoor ter plaatse van Pieter Kramerstraat 49 in Zuidoostbeemster vier woningen te ontwikkelen. Het bestaande (kantoor)gebouw zal gesloopt worden. De gronden van het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan een uit te werken bestemming 'Gemengd (GD-U)'. Dit betekent dat een uitwerkingsplan dient te worden vastgesteld voordat ontwikkeling plaats kan vinden. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt het gebied uitgewerkt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Zuidoostbeemster, ten oosten van de Pieter Kramerstraat. De locatie is ingeklemd door bestaande woningen aan de Pieter Kramerstraat, het Verzetplein, de Wouter Sluislaan en de Zuiderweg. De drie vrijstaande woningen aan het Verzetplein zijn recent gebouwd op de locatie van het voormalige buurthuis ten noorden van het plangebied. In figuur 1.1 is de exacte ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Bron: Google maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008, en is daarin bestemd met een uit te werken bestemming 'Gemengd' (GD-U). Binnen dit bestemmingsplan is vastgelegd dat het plangebied bestemd is voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, groen en speelvoorzieningen, paden en open terreinen. Daarbij mag, na uitwerking, worden gebouwd volgens de randvoorwaarden van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. De noordzijde van het bestemmingsvlak, ter plaatse van het voormalige buurthuis, is reeds uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Verzetplein. Een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan is in figuur 1.2 weergegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven. Het relevante beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld, waarna in hoofdstuk 5 een toelichting wordt gegeven op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt het juridische deel (verbeelding en regels) van het uitwerkingsplan toegelicht.

2 Projectbeschrijving

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de ruimtelijke context, de ruimtelijke opzet, de invulling van het plangebied en de voorziene beeldkwaliteit. De tekst is grotendeels ontleend aan de notitie 'Ruimtelijke onderbouwing' van SVP Architectuur en Stedenbouw (kenmerk 2960/N2015-01/MW).

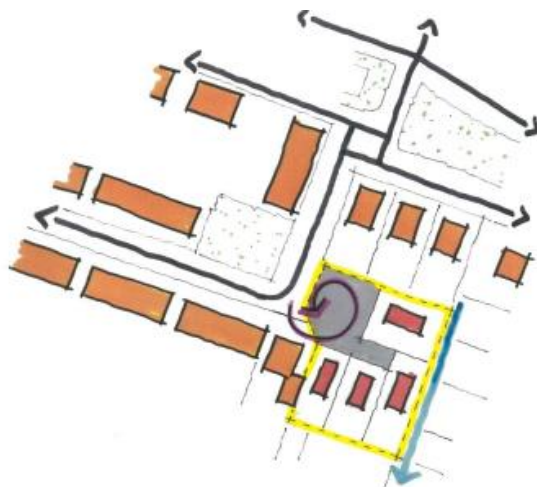
2.2 Huidige situatie

De locatie ligt in de bocht van de Pieter Kramerstraat en wordt ingesloten door zij- en achtertuinen van omliggende woningen. Aan de noordzijde zijn dit de achtertuinen van de drie nieuwe kavels aan het Verzetplein. Langs de oostkant ligt een smal slootje op de achter-erfgrens van de kavels aan de Wouter Sluislaan. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van de woningen aan de Zuiderweg. En aan de westzijde grenst de zijtuin, met garage direct op de erfgrens, van een vrijstaande woning aan de locatie. Op de locatie is thans een voormalig kantoorgebouw gesitueerd.

De locatie maakt niet echt deel uit van de Pieter Kramerstraat omdat deze straat hier net een bocht maakt. De locatie vormt momenteel in deze bocht een soort hofje of pleintje waar het kantoor aan is gesitueerd en waar door de toenmalige werknemers geparkeerd werd.

2.3 Ruimtelijke opzet

Het bijzondere karakter van de locatie wordt in het plan benadrukt door het wonen te situeren rond een pleintje / hofje. Hierbij liggen drie woningen in het verlengde van de bebouwing aan de Pieter Kramerstraat en één woning haaks hierop. Hierbij ontstaat een open beeld naar de straat. De opzet van woningen rond een pleintje heeft als bijkomend voordeel dat de achtertuinen van de nieuwe kavels grenzen aan de achter- en zijtuinen van de bestaande kavels. Op deze wijze wordt voorkomen dat (bestaande) achtertuinen in het zicht liggen, dat eventueel (openbare) ruimte grenst aan hoge erfscheidingen of dat sociaal onveilige plekken ontstaan.



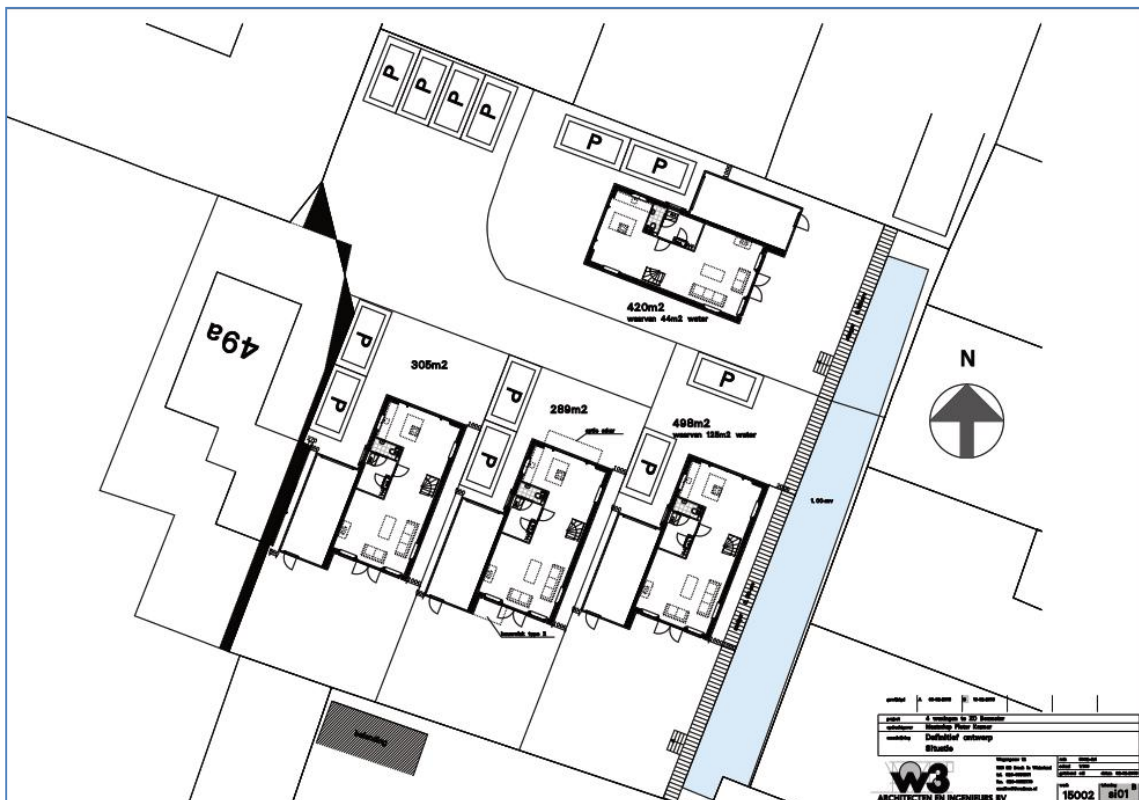
Figuur 2.1: Ruimtelijke opzet (SVP architectuur en stedenbouw)

2.4 Invulling plangebied

Het plan bestaat uit vier woningen rond een openbaar pleintje die zich in bouwvolume en architectuur zullen voegen in de karakteristiek van de bestaande buurt. Een ritme van hoge, spitse kappen van woningen die in hun detaillering subtiel verschillen zullen laten zien. Op elk kavel is voldoende ruimte aanwezig om twee auto's te parkeren. Daarnaast zijn nog vier extra parkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van parkeren voor bezoekers. De overgang van de kavels naar het pleintje wordt eenduidig vormgegeven en ook een vriendelijke, groene overgang naar het water wordt in de uitvoering meegenomen. Op deze wijze ontstaat een bijzonder 'mini-buurtje' dat past in de wijk, goed ontsloten is, open naar de straat is gesitueerd met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Het karakteristieke bouwvolume van de vrijstaande woningen in de directe omgeving van dit perceel is een niet al te brede woning met een lage goot en een spitse kap haaks op de voor-gevel. Dit principe geldt ook voor deze vier nieuwe woningen als uitgangspunt waardoor ze zich goed zullen voegen in de sfeer van de buurt.

De maximale goothoogte voor de vier nieuwe woningen bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 10,5 meter. De garages tussen de woningen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en liggen ten opzichte van de voorgevel duidelijk naar achteren. Een eventuele kap of extra woonruimte op de garage is mogelijk als deze maar ver genoeg naar achter ligt om het ritme van kappen niet te doorbreken.



Figuur 2.2: Situatietekening toekomstige situatie (W3 Architecten en Ingenieurs BV)

2.5 Beeldkwaliteit

Het beeld van de woningen, waartoe zowel het volume, de architectuur als de materialisatie bijdragen, zal zich moeten voegen in de bijzondere karakteristiek van Zuidoostbeemster. Dit betekent woningen met een lage goot en een spitse kap haaks op de voorgevel. De wo-

ningen staan in een duidelijk ritme naast elkaar waarbij de maat tussen de hoofdvolumes steeds gelijk is en niet al te ruim. De woningen hebben baksteen en pannen als basismateriaal en zijn in de basis gelijk maar in de detaillering zijn duidelijk verschillen herkenbaar. Hierbij kan gedacht worden aan erkers, luifels, gevelindeling, maatvoering kozijnen, maar ook aan bijzonder metselwerk, bloembakken aan de gevel of een verbijzondering van de dakrand. Voor dit gebied geldt op basis van de Omgevingsnota Beemster 2012 een licht regieniveau. De gemeente stelt zich bij een welstandsadvies hier terughoudend op.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Omdat het hier gaat om een uitwerkingsplan, is de relatie tot het beleid op andere bestuursniveaus reeds in het moederplan 'Zuidoostbeemster I' beschreven en afgewogen of het voorgenomen plan passend is in het beleidskader. Omdat in de afgelopen jaren veel ruimtelijk beleid van zowel Rijk, provincie, regio als gemeente is gewijzigd, wordt in dit hoofdstuk het actuele relevante beleidskader geschetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *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.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-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.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan 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, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Met onderhavig bestemmingsplan worden 4 woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 7 woningen. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden gesteld dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Op basis van recent behoeftonderzoek, waaronder het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen van de provincie Noord-Holland, komt naar voren dat er in deze regio een tekort is aan dorpse woonmilieus en wordt voorgesteld om meer plannen in dit woonmilieu toe te voegen. Het onderhavige, kleinschalige, plan geeft hier invulling aan. Aan de actuele regionale behoefte wordt invulling gegeven door middel van transformatie van beschikbare gronden. Er wordt dan ook voldaan aan de treden van de ladder.

3.2.3 *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 moeten worden overgenomen.

De Beemster is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 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 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) het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 - b) de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - c) het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - d) bebouwing langs de wegen;
 - e) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - f) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - g) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - h) 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.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze kernkwaliteiten.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

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. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand bebouwd gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied.

3.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale ruimtelijke verordening. In februari 2014 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld. Omdat de locatie is gelegen binnen de kern van Zuidoostbeemster, het momenteel bebouwd is met een kantoorgebouw en de gronden een uit te werken bestemming hebben waarbij op basis van de uitwerkingsregels woningbouw mogelijk is, wordt het gebied als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) gekenmerkt. De onderhavige ontwikkeling sluit dan ook aan bij de visie van de provincie om woningbouw zoveel mogelijk binnen BBG te realiseren, bijvoorbeeld door middel van transformaties.

Nationale landschappen / Bufferzones

Het Rijk heeft in het kader van de Nota Ruime verschillende 'Nationale landschappen' geselecteerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal landschap Laag-Holland. Met de komst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de rijksverantwoordelijkheid voor Nationale landschappen en Rijksbufferzones komen te vervallen. De provincie Noord-Holland heeft in de Provinciale ruimtelijke verordening de bescherming van Nationale landschappen ondergebracht bij de bufferzones. In de verordening is bepaald dat verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG niet is toegestaan binnen de begrenzing van de bufferzones. De onderhavige ontwikkeling vindt echter plaats binnen BBG. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling van het gebied reeds bepaald in het moederplan Zuidoostbeemster I. De voorwaarden behorende bij de bufferzones zijn daarom voor de onderhavige ontwikkeling niet van toepassing.

UNESCO Werelderfgoed

Het plangebied is gelegen in het UNESCO Werelderfgoed De Beemster. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor ontwikkelingen binnen het UNESCO Werelderfgoed, dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doen verdwijnen. Het voornemen tot functiewijziging van het terrein is reeds mogelijk gemaakt in het moederplan Zuidoostbeemster I. Daarnaast blijven de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed met de voorgenomen ontwikkeling behouden. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie waarbij de woningen passend zijn in de bestaande structuur.

Artikel 22 PRV schrijft tevens voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Van een grootschalige dorpsontwikkeling is geen sprake. In de streekplanuitwerking Waterlands Wonen is aangegeven dat het begrip 'grootschalig' gerela-

teerd moet worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. De ontwikkeling aan de Pieter Kramerstraat betreft een inbreidingslocatie met een beperkt aantal woningen, waarbij de kernkwaliteiten behouden blijven. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een grootschalige dorpsontwikkeling, als bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Artikel 22 lid 3 PRV geeft aan dat artikel 13 tweede lid, artikel 14 tweede lid en artikel 15 van overeenkomstige toepassing zijn op dit artikel. Artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid hebben betrekking op een afwijkingsmogelijkheid voor nieuwe woningbouw respectievelijk overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op nieuwe woningbouw in Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Ook deze regels zijn daarom voor de onderhavige ontwikkeling niet van toepassing. Artikel 15 ziet op een ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied. Omdat het plangebied binnen BBG ligt is ook dit artikel voor de onderhavige ontwikkeling niet van toepassing.

3.3.3 *Provinciale woonvisie 2010 - 2020*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

- 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.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- 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 ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 110.000 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.

3.3.4 *Woningbouwmonitor 2014*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2014 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afpraak op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 opnieuw gedaald.

3.4 **Regionaal en gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Regionaal Actie Programma*

De gemeente Beemster is in het Regionale Actie Programma (RAP) 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:

- a. De gemeenten zetten zich in om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 – 2014 te realiseren.
- b. De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (dit kan koop of huur betreffen).
- c. 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).

In de woningbouwmonitor 2014 (paragraaf.3.3.4) is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afpraak op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van

de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de woningbehoefte.

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:

- ÿ Behoud en herstel van het landschapspatroon.
- ÿ Tegengaan van verrommeling.
- ÿ Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.
- ÿ Recreatie en duurzaamheid versterken.
- ÿ 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 voor dit uitwerkingsplan een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen 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. De uit te werken woongebieden zijn hierin meegenomen.

Het onderhavige plan geeft invulling aan verschillende ambities die in de Structuurvisie zijn opgenomen. Verrommeling wordt tegengaan waarbij de ruimtelijke structuur en karakteristiek wordt behouden en versterkt.

Woonvisie Beemster 2008+

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:

- ÿ Mix van bewoners.
- ÿ Goede woonomgeving.
- ÿ Behoud van het karakter van de Beemster.

Een actuele blik op de Beemster woningmarkt

In 2012 heeft RIGO een actualisatie van de woonvisie van de gemeente Beemster, zoals vastgesteld in juni 2008, uitgevoerd. In de rapportage 'Een actuele blik op de Beemster woningmarkt' is aangegeven dat het aantal inwoners en huishoudens in de Beemster volgens verschillende prognoses verder toeneemt. In principe heeft ieder huishouden een woning nodig en dus is de groei van het aantal huishoudens een goede indicatie voor de toekomstige woningbehoefte.

De verwachting is dat het aantal huishoudens vanaf 2011 tot 2020 toe zal nemen met 180 tot 260, een gemiddelde groei van 20 tot 30 huishoudens per jaar. Dit is vergelijkbaar met de groei in de tien jaar daarvoor (24 huishoudens per jaar gemiddeld). Voor de periode na 2020 lopen de prognoses sterk uiteen. De verschillende prognoses geven echter allemaal aan dat de groei zich doorzet in de periode 2020-2030.

Met betrekking tot vestiging en vertrek van inwoners wordt geconcludeerd dat het migratiesaldo schommelingen laat zien tussen de jaren. Het zijn met name jongeren van 15 tot 30 jaar die vertrekken. De cijfers laten zien dat de Beemster een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor gezinnen. De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de verwachte woningbehoefte.

3.5 Conclusie beleidskader

De uitwerking van het plangebied past binnen het beleidskader op de verschillende bestuursniveaus.

4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieu- en omgevingsaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In deze paragraaf wordt per milieu- en omgevingsaspect beschreven wat de mogelijke effecten zijn.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. 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 het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Verharding en compenserende maatregelen

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard en bebouwd. De kadastrale kavel is 1.850 m² groot waarbij circa 75%, zijnde circa 1.400 m² verhard/bebouwd is. Er vindt als gevolg van de ontwikkeling geen toename aan verharding plaats. Uitgaande van een verhardingspercentage van maximaal 60% van de kavels vindt er een afname aan verharding plaats van circa 250 m². Er hoeven dan ook geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Beheer en onderhoud waterlopen

De waterloop langs het plangebied heeft in de Legger de classificering 'Secundair water'. Dit betekent dat deze waterloop van belang is voor de aan- en afvoer van water én dat deze een bergende functie heeft. Het onderhoud en de mogelijkheid om te kunnen onderhouden is belangrijk. De aanliggende eigenaren blijven hier verantwoordelijk voor het onderhoud, maar het water moet ten alle tijden bereikbaar zijn voor onderhoud en inspectie. Om deze reden dient er een obstakelvrije zone van 2 meter langs het water te zijn geborgd. Alle werkzaamheden binnen een zone zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de wateraan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen.

Langs het water wordt een vlonder van 1 meter breed aangelegd. Deze gronden zijn als Water bestemd in dit uitwerkingsplan. Om te voorkomen dat op de aangrenzende gronden bouwwerken worden opgericht, is in dit uitwerkingsplan voor deze gronden de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterloop' opgenomen. Binnen deze zone is het niet toegestaan bouwwerken bouwen maaiveld op te richten.

Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan wordt geadviseerd een gescheiden riolering aan te leggen, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater.

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). HHNK adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen en met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.3 Natuur

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Er is een quickscan natuur¹ opgesteld die als bijlage bij dit uitwerkingsplan is gevoegd. Hieronder is een samenvatting gegeven van de resultaten.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging, de eerdere kantoorfunctie en de voorgenomen ontwikkeling op het perceel zijn er geen effecten te verwachten die invloed zouden kunnen hebben op Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (v/h Ecologische Hoofdstructuur). Er worden daarom geen negatieve effecten voorzien.

4.3.2 Soortenbescherming

Op basis van een verkennend ecologisch veldbezoek is het pand aan de Pieter Kramerstraat 49 te Zuidoostbeemster beoordeeld op de habitatgeschiktheid van beschermde soorten. Hierbij is geconstateerd dat het plangebied geen belangrijk foerageergebied of vliegroute bevat in relatie tot vaste verblijfplaatsen of een netwerk van populaties. Tijdens het verkennend veldbezoek is vastgesteld dat de daklijsten (brede en smalle kier en scheuren) van het gebouw een mogelijke verblijfplaats bieden voor dwergvleermuizen en mogelijk toegang bieden tot een spouwmuur. Verwacht wordt dat de instandhoudingdoelstelling van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis niet in het geding komen, omdat dit relatief algemeen wijdverspreid voorkomende soorten betreffen. Voorafgaand aan de sloop dient te worden vastgesteld of er vleermuizen aanwezig zijn en vervolgacties genomen moeten worden.

4.4 Archeologie

In de beleidsnota archeologie van de gemeente Beemster geldt als regime voor het gebied 'Zuidoostbeemster' dat onderzoek dient te worden verricht in de volgende gevallen:

- op terreinen van lijst in bijlage: groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm
- overig deel van het gebied: geen onderzoek nodig (besloten bij wijziging van 27 mei 2008).

Het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan is niet opgenomen in de bijlage. Geconcludeerd wordt dat in de gronden van het onderhavige plangebied geen archeologische waarden worden verwacht. In de archeologienota is een archeologieregime voor het "overig grondgebied" opgenomen. Gelet op de lage trefkans is het opnemen van een regime voor het "overig grondgebied" door de gemeenteraad niet van toepassing verklaard. Dit zou namelijk onnodig kosten met zich meebrengen voor aanvrager en gemeente, aangezien hierdoor een archeologisch onderzoek verplicht zou worden terwijl de trefkans laag is.

¹ Quickscan natuur Pieter Kramerstraat 49, Zuidoostbeemster

4.5 Bodem

In het uitwerkingsplan dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Aangevend dient te worden of de bodem op de locatie geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Het Bodemloket geeft geen informatie over de bodemkwaliteit in het plangebied. Op de locatie zijn, voor zover bekend, geen bodemonderzoeken uitgevoerd. In de nabije omgeving zijn geen grootschalige gevallen van bodemverontreiniging bekend. Op het naastgelegen terrein aan het Verzetplein, is in 2012 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat er wat betreft milieuhygiëne geen belemmeringen zijn voor de functie wonen. Op basis van historische kaarten wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er zich gedempte sloten in het plangebied bevinden. Ook het voormalige gebruik van de locatie (kantoor) wijst niet op mogelijke bodemverontreiniging.

Op grond van het bovenstaande is er voortsnog geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit van het plangebied niet geschikt is voor de voorgenomen functie. Ten behoeve van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt conform de huidige situatie ontsloten op de Pieter Kramerstraat. In vergelijking met de huidige functie van het terrein, worden er in de nieuwe situatie geen problemen in de verkeersafwikkeling verwacht. Als al sprake is van een verkeerstoename, zal deze zeer beperkt zijn in vergelijking tot het oorspronkelijk gebruik als kantoor.

De gemeente Beemster heeft geen gemeentelijke parkeernormen vastgesteld. Om deze reden wordt uitgegaan van de parkeerkencijfers die de C.R.O.W. heeft opgesteld voor dit type woningen op deze locatie. Op basis van deze kencijfers (koop vrijstaand, rest bebouwde kom, weinig stedelijk) geldt een bandbreedte van 1,9 -2,7 parkeerplaats per woning. Elke woning krijgt een garage met een lange oprit waar twee auto's op passen (minimale lengte 10 meter). Volgens de CROW wordt dit in de parkeerbalans over het algemeen voor 1,3 parkeerplaats meegeteld. Op het pleintje worden nog 4 extra plekken aangelegd, waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen op 9,2 komt. De parkeertelling komt hiermee uit op een gemiddelde van 2,3 parkeerplaats per woning. Met dit aantal kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen. Verwacht mag worden dat de bewoners, door het karakter van het hofje, hun eventueel tweede auto ook echt op eigen terrein zullen parkeren, waarmee er feitelijk 12 auto's in het gebied geparkeerd kunnen worden, een norm van 3,0 parkeerplaats per woning

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de A7 en de Zuidijk. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn verder uitsluitend 30 km wegen aanwezig.

Voor het plangebied is akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels als gevolg van de A7 en de N235 (Zuidijk). Voor de A7 is gebruik gemaakt van de informatie uit het Geluidregister. De intensiteiten en verdeling van de N235 is geschat op basis van de Handleiding omgevingslawaai.

Uit het onderzoek volgt dat als gevolg van de A7 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden tot maximaal 52 dB. Deze waarde ligt onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde is niet doelmatig, aangezien er

² Akoestisch onderzoek Pieter Kramerstraat 49a, Zuidoostbeemster, Witteveen en Bos, 29 oktober 2015

al geluidschermen zijn gesitueerd en er een stil wegdek is aangebracht. Er zullen daarom hogere waarden worden aangevraagd.

Als gevolg van de N235 (Zuidijk) worden de voorkeursgrenswaarden niet overschreden, maatregelen zijn niet noodzakelijk.

4.8 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:

1. grenswaarden niet worden overschreden;
2. de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
3. het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
4. 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.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat het uitwerkingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkelingen die met het voorliggende uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is

4.9 Externe veiligheid

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het accepteren van het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het LPG-tankstation aan de Purmerenderweg, ten noorden van de kern Zuidoostbeemster, ligt op meer dan 700 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt dan ook ruim buiten het invloedsgebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied ligt de Rijksweg A7, een route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Door de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland is voor uitwerkingsplannen als het onderhavige, een generiek advies externe veiligheid³ opgesteld. Het advies biedt inzicht in de mogelijke ongevalsscenario's met externe veiligheidseffecten en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Het is de vraag of met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een toename van de bevolkingsdichtheid zal plaatsvinden. In de oorspronkelijke situatie waren in het plangebied namelijk bij het gebruik als kantoor op doordeweekse dagen ook mensen aanwezig. De Veiligheidsregio heeft de verwachte toename van de bevolkingsdichtheid in Zuidoostbeemster als geheel getoetst door middel van toepassing van de vuistregels van HART. Hieruit volgt dat het groepsrisico niet tot boven de 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal komen. Het is verplicht om een toename van het groepsrisico te verantwoorden in het bestemmingsplan.

Uit het voorgaande blijkt dat de aanwezigheid van de rijksweg A7 nabij het plangebied geen belemmering is voor de herontwikkeling van het gebied vanwege de volgende redenen:

1. In de plangebieden zijn er voldoende vluchtwegen aanwezig om de plangebieden in geval van calamiteit te ontvluchten;
2. Binnen het invloedsgebied van de rijksweg, bevinden zich geen verminderd zelfredzame personen;
3. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen voor de brandweer aanwezig om een eventuele calamiteit te bestrijden;
4. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een goede bescherming tegen het binnendringen van een toxische gas. Wel wordt geadviseerd het ventilatiesysteem in de woningen centraal uitschakelbaar te maken.

Het bevoegd gezag van de gemeente Beemster heeft kennis genomen van de inhoud van het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en acht het groepsrisico aanvaardbaar en accepteert het restrisico.

Buisleidingen

Het voormalige ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen transportleidingen van gevaarlijke stoffen en nieuwe bebouwing. Binnen het plangebied en in de omgeving liggen geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen

Conclusie

De wetgeving omtrent externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het onderhavige uitwerkingsplan.

4.10 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 gelden daarom geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

Ten noordwesten van het plangebied is aan de Prinses Wilhelminasingel een kerk aanwezig. De VNG hanteert in haar brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 30 meter tot woningen in verband met mogelijke geluidhinder. De woningen zijn op meer dan 30 meter van de kerk geprojecteerd waardoor kan worden aangenomen dat beide functies zich goed tot elkaar verhouden.

³ Advies externe veiligheid Zuidoostbeemster, Veiligheidsregio Zaanstreek - Waterland, 10 november 2014

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Uit de bovenstaande paragrafen blijkt dat er geen belemmeringen uit oogpunt van milieu- en omgevingsaspecten bestaan voor uitwerking van het plangebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking op basis van het moederplan, bestemmingsplan Zuidoostbeemster I.

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 aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten met betrekking tot o.a. grondoverdracht, kosten van planvorming, kosten van aanleg en aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte en planschadeafwenteling. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 *Gesprekken met omwonenden*

In overleg met de gemeente zijn de verschillende omwonenden door middel van individuele gesprekken geïnformeerd over het plan. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de wensen die in de gesprekken naar voren zijn gekomen.

5.3.2 *Overleg*

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp uitwerkingsplan 'Pieter Kramerstraat 49, Zuidoostbeemster' voorgelegd aan verschillende instanties. In overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is de waterparagraaf aangevuld en is een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterloop' op de verbeelding en in de regels opgenomen. Door de Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland is aangegeven dat zij geen noodzaak zien om aanvullend advies uit te brengen met betrekking tot het aspect externe veiligheid in relatie tot dit uitwerkingsplan.

5.3.3 *Procedure*

Ingevolge artikel 3.9a Wro is het ontwerp uitwerkingsplan conform afdeling 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) vanaf 29 februari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden de mogelijkheid is geboden een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders (B&W) in te dienen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd bij het college van B&W voor vaststelling aangeboden. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het uitwerkingsplan in

werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I bepaald dat delen van het plangebied nader uitgewerkt dienen te worden middels een uitwerkingsplan. Het onderhavige plangebied, met de uit te werken bestemming 'Gemengd' is zo'n gebied. In het bestemmingsplan zijn kaderstellende regels gegeven waarbinnen die delen van het plangebied moet worden uitgewerkt. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt invulling gegeven aan de uitwerkingsplicht, binnen de gestelde regels in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I.

Het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden en bouwwerken en regels omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

6.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bouwwerken en regels omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn opgesteld op basis van de uitwerkingsregels in het moederplan Zuidoostbeemster I. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden hieronder de diverse regels artikelsgewijs besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is artikel 1 'begripsbepalingen' opgenomen, waarin definities van gebruikte begrippen zijn beschreven. Voor een deel van in het uitwerkingsplan gehanteerde begrippen wordt verwezen naar het moederplan Zuidoostbeemster I. Dit wordt onder hoofdstuk 3 Algemene regels nader toegelicht.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 2: Verkeer – Verblijfsgebied
Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is de ontsluiting van het gebied mogelijk en kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 3: Water
De bestaande watergang aan de oostzijde van het plangebied is als 'Water' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.
- Artikel 4: Wonen
Binnen de bestemming Wonen mogen woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd tot een bepaalde omvang. Tot en met 5 meter achter de voorgevel is bebouwing in het 'voor erfgebied' beperkt tot erkers en entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de 'vrijwaringszone – waterloop' zijn geen bouwwerken toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is artikel 6 opgenomen waarin staat welke artikelen uit het moederplan Zuid-oostbeemster I van toepassing zijn en blijven op dit uitwerkingsplan. Dit zijn onder andere een groot deel van de begripsbepalingen, de wijze van meten en de overgangsregels.

Hoofdstuk 4 Slotregel

In dit hoofdstuk is het laatste artikel, de slotregel, opgenomen. Hierin wordt de naam van het uitwerkingsplan en de datum van vaststelling aangegeven.