

G E M E E N T E

BEEEMSTER

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

**uitwerkings- en wijzigingsplan
“De Keyser, Kavels Middenweg”**



De Keyser, kavels Middenweg

Uitwerkings- en wijzigingsplan

gemeente	Beemster
opdrachtgever	De Beemster Compagnie
projectnummer	2017-083
versie	Vastgesteld
datum	19 december 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Ontwikkelingsgeschiedenis en plan De Keyser	6
2.3	Ruimtelijke karakteristiek Middenweg.....	6
2.4	Ruimtelijke criteria kavels	7
3	Beleid	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
5	Juridische planbeschrijving	11
5.1	Algemeen.....	11
5.2	Verbeelding	11
5.3	Planregels	11
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	13
7	Procedure.....	14
7.1	Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	14
7.2	Beroep.....	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

De woningbouw van De Keyser is gestart aan de westzijde van het gebied. Ten behoeve hiervan zijn twee 'uitwerkings- en wijzigingsplannen' vastgesteld voor fase 1a en fase 1b. Het uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b is eind 2014 vastgesteld en bevat een bouwtitel voor de realisatie van vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen aan de Middenweg.

Aan de Middenweg is in het stedenbouwkundig plan een viertal kavels opgenomen die voor particulier opdrachtgeverschap op de markt worden gebracht. Gelet op de prominente plek van deze kavels, is het belangrijk dat zowel het ontwerp van de woning, de positionering van de woning op de kavel en de overgang van het kavel naar het openbaar gebied past binnen de historische, landschappelijke en ruimtelijke context van de plek. Om die reden zijn voor deze kavels kavelpaspoorten opgesteld waarin is bepaald welke criteria er gelden voor het ontwerp van de kavel en de woning. Het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan borgt de ruimtelijke relevante criteria uit deze kavelpaspoorten.

1.2 Ligging plangebied

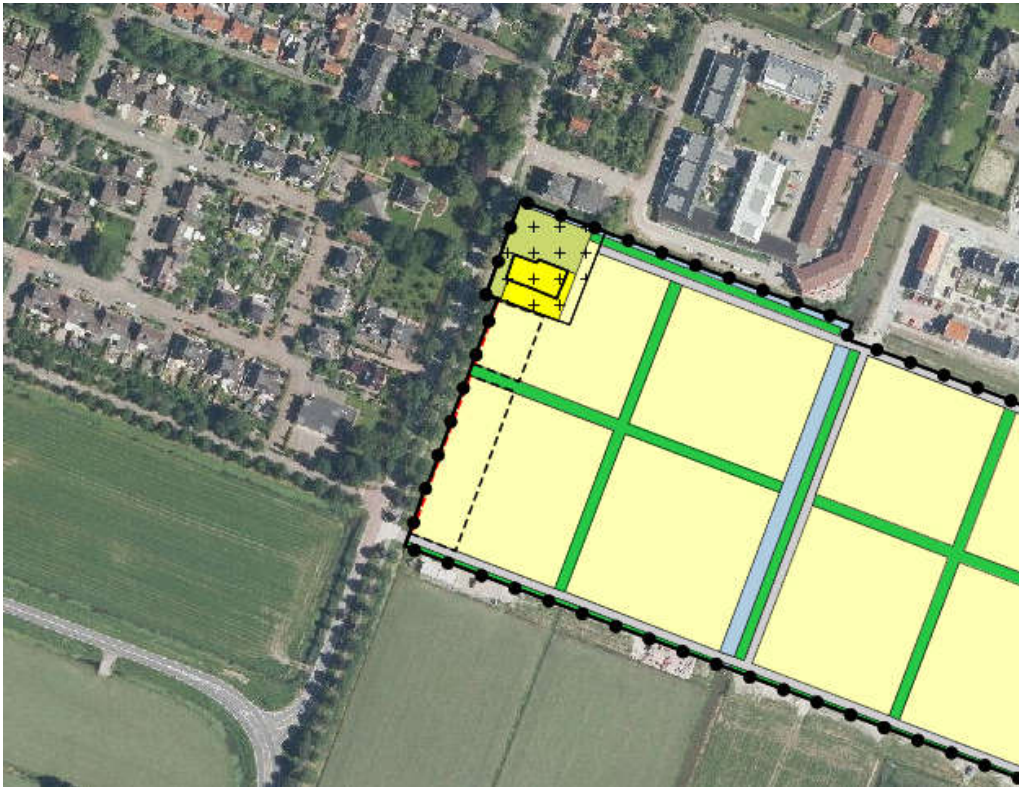
Het plangebied betreft de meest westelijk gelegen gronden van het plan De Keyser, die grenzen aan de Middenweg. De vier te realiseren kavels zijn gesitueerd tussen de woning op nummer 188 en de Morgenweg, de nieuwe straat langs de dorpsrand.



Figuur 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het uitwerkings- en wijzigingsplan 'De Keyser, fase 1b', dat op 2 december 2014 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beemster. In dit uitwerkings- en wijzigingsplan is voor de gronden van het plangebied de bestemming 'Woongebied' met directe bouwtitel opgenomen. Er geldt een specifieke bouw-aanduiding 'vrijstaand of twee-aaneen' waarmee is bepaald dat enkel vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen zijn toestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 respectievelijk 11 meter.



Figuur 1.2: uitsnede uitwerkings- en wijzigingsplan 'De Keyser, fase 1b' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b bevat veel vrijheid voor het bouwen van woningen aan de Middenweg, onder andere wat betreft locatie en hoogtes. In artikel 3.6 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, de wijziging of uitwerking kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking. Met het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven. Het betreft aldus een nieuwe uitwerking en wijziging van de bestemmingen die zijn opgenomen in het moederplan 'Vierde Kwadrant' dat op 26 augustus 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 24 maart 2009 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Het perceel van de voormalige boerderij is in dit bestemmingsplan agrarisch bestemd met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De overige gronden kennen een bestemming 'Uit te werken woongebied'.

Door de ruimtelijk relevante criteria uit de kavelpaspoorten op te nemen in deze herziening wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit op deze locatie juridisch-planologisch geborgd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarbij in wordt gegaan op de nieuwe indeling van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid voor dit uitwerkings- en wijzigingsplan. In hoofdstuk 4 is aangegeven in hoeverre de milieu- en omgevingsaspecten voor dit plan relevant zijn, waarna in hoofdstuk 5 het juridische deel (verbeelding en

regels) van het uitwerkings- en wijzigingsplan wordt toegelicht. In hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de procedure die het plan volgt beschreven.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Er wordt kort ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van Middenbeemster waarna de huidige ruimtelijke karakteristiek van de Middenweg en de ruimtelijke criteria voor de kavels wordt beschreven.

2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis en plan De Keyser

Het dorp Middenbeemster is ontworpen op het kruispunt van de Middenweg en de Rijperweg in de vorm van een plein met losse bebouwing langs de randen en de grote kerk van Hendrik de Keyser in de zuidoost hoek. Met name in de tweede helft van de vorige eeuw is het dorp sterk gegroeid, maar niet volgens een overkoepelend ordeningsprincipe zoals dat wel voor de Beemster is bedacht. Wel hebben de drie kwadranten van het dorp gelijke afmetingen en een min of meer doorlopende dubbele bomenrij als overgang naar het agrarische landschap eromheen. Ook is in de hoofdstructuur van het dorp een binnencarré herkenbaar rond het centrum, het zogenaamde groene carré.

Op 26 november 1985 is het centrum van Middenbeemster 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 marktplein is daarbij nog herkenbaar aanwezig. De boerderij aan de Middenweg 188 maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht.

In de hoofdstructuur van De Keyser is de 'Beemsterse' kwaliteit die in de polderwegen van de polder duidelijk herkenbaar is, overgenomen. Het Beemstergrid is glashelder, kent geen doodlopende wegen of onderbrekingen en is voor alle verkeer toegankelijk. De wegen en sloten lijken door te lopen tot in het oneindige en de continuïteit van de lijn is daarvoor van groot belang.

2.3 Ruimtelijke karakteristiek Middenweg

De Middenweg is één van de twee hoofdwegen die het 'kruis' vormen van het kruisdorp Middenbeemster. De bebouwing langs de Middenweg markeert de overgang van de losse boerenerven in de polder naar het dorpsplein ter plaatse van de kruising. De Middenweg vormt de toegang tot het dorp waarover bezoekers en bewoners vanuit de weidsheid van de polder de beslotenheid van het dorp binnenkomen. Het profiel van de Middenweg bestaat in oorsprong uit een rijbaan met groene bermen, bomenrijen en een brede bermsloot aan de westzijde en een smalle aan de oostzijde. Dit profiel is de afgelopen decennia aangepast waarbij de grootste ingreep de aanleg van een vrijliggend fietspad aan de oostzijde van het profiel is. Dit fietspad ligt op de plek van de voormalige sloot waarmee de sloot nu verder van de rijbaan aflight.

Het ruimtelijk profiel van het Middenpad verkleurt van breed landelijk aan de buitenrand tot smal dorps net voor het kruispunt. Bij de entree van het dorp zijn de voortuinen diep, de kavels breed en heeft de bebouwing een link met het agrarisch karakter in het buitengebied in de vorm van eenlaagse volumes met een schilddak. Binnen het groene carré neemt de afmeting tussen de bebouwing af en de schaal van de bouwvolumes toe. Formele villa's van twee bouwlagen met

een kap in een groene, parkachtige tuin dicteren hier het beeld aan de Middenweg. Tot slot verandert het beeld naar en rond het marktplein naar een meer dorpslandelijk beeld met een compacte structuur waarbij de bebouwing soms zelf tegen elkaar aan is gebouwd en de bouwhoogte weer afneemt naar één bouwlaag met een kap.

De bouwhoogte rond het marktplein is één bouwlaag met een langs- of schildkap evenwijdig aan de voorgevel. Richting de open polder maar nog binnen het groene carré, neemt de bouwhoogte toe naar twee forse bouwlagen met kap. Naar de open polder neemt de bouwhoogte weer af naar één laag met kap. De bouwvolumes zijn hoofdzakelijk voorzien van een schilddak. De begane grondlaag heeft, met uitzondering van de bebouwing rond het Marktplein, een hoge verdiepingshoogte van circa 4 meter. Ook de kappen van de verschillende bouwvolumes hebben een grote hoogte van circa 4 tot 6 meter.

De bebouwing langs de Middenweg wordt gekenmerkt door woningen met een duidelijke 'pronkgevel' naar de weg. Deze gevels zijn overwegend symmetrisch waarbij de afmeting van de gevels over het algemeen breed is; 10 tot 14 meter. Tussen de verschillende bouwvolumes zitten ruime maten die een groene invulling als tuin hebben waarbij grote bomen bijdragen aan het volgroeiende, historische karakter.

Net als de brede zijtuinen, hebben ook de voortuinen langs de Middenweg een ruime maat. Met name aan de westzijde, waar de brede bermsloot ligt en de formele villa's staan, zijn de voortuinen zeer diep en soms ook zeer formeel ingericht. Aan de oostzijde neemt de voortuindiepte richting de open polder langzaam toe. Tegenover de vier te ontwikkelen kavels staan twee 'nieuwbouw' woningen die een relatief ondiepe voortuin hebben gekregen.

De hoofdvolumes zijn eenvoudig en helder opgebouwd, zonder aanbouwen aan de voorgevel en zijgevels. Eventuele bijgebouwen zoals garages zijn losstaand en zijn nagenoeg niet zichtbaar vanaf de Middenweg. Ze zijn achter de hoofdvolumes gesitueerd en daarmee duidelijk ondergeschikt. In bouwvolume (met kap) en architectonisch beeld en materialisatie sluiten de bijgebouwen wel heel goed aan bij de sfeer en het karakter van de Middenweg.

2.4 Ruimtelijke criteria kavels

Voor fase 1 is een beeldkwaliteitplan¹ opgesteld dat op 22 november 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Beemster. In dit beeldkwaliteitplan is aangegeven dat voor de kavels aan de Middenweg een eigen beeldkwaliteitplan danwel kavelpaspoorten zullen worden opgesteld. Met het document 'Kavelpaspoorten Middenweg'² is hier invulling aan gegeven.

Uit de ruimtelijke en architectonische analyse van de bebouwing aan de Middenweg is een aantal kenmerken naar voren gekomen. Deze kenmerken zijn voor de nieuwe woningen vertaald in criteria voor zowel de plaatsing van de woning op het kavel als voor het woningontwerp. In deze paragraaf zijn de algemene criteria voor de vier kavels beschreven. In het document 'Kavelpaspoorten Middenweg' zijn de zogenaamde kavelpaspoorten, per kavel, specifiek toegelicht. In het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan zijn de ruimtelijke criteria waar mogelijk in de regels en op de verbeelding geborgd. De Kavelpaspoorten zijn vastgesteld en vormen onderdeel van de welstandsnota zodat aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen getoetst moeten worden aan de opgenomen architectonische criteria.

Situering op kavel

- de bebouwing staat in de rooilijn op 6,0 meter van de erfgrans (waterkant);
- de afstand tussen de hoofdvolumes is ruim door een voldoende brede zijtuin van minimaal 5,0 meter;
- elke woning heeft een pronkgevel naar de Middenweg en is op deze weg georiënteerd;
- de pronkgevel heeft een breedte van minimaal 10 meter en maximaal 14 meter;

¹ Middenbeemster Plan De Keyser, Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan fase 1, SVP architectuur en stedenbouw, 25 oktober 2016

² Kavelpaspoorten Middenweg, SVP architectuur en stedenbouw, oktober 2017

- het kavel op de hoek aan de Morgenweg heeft een tweede pronkzijde naar deze weg;
- eventuele bijgebouwen zoals garages zijn losstaand, duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn achter het hoofdvolume geplaatst;
- eventuele aanbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde;
- parkeerplekken op het kavel zijn open, een poort als afscheiding van de parkeerplekken is niet toegestaan.

Voor de kavel op de hoek Middenweg – Morgenweg geldt een afwijkende maximale goot- en bouwhoogte in verband met de bijzondere ligging van de kavel aan de entree van Middenbeemster.



Beeldkwaliteit

- het hoofdvolume heeft maximaal 1 bouwlaag met (hoge) kap;
- het hoofdvolume laat zich lezen als een eenduidig en helder volume dat niet wordt ont-sierd door aan- of uitbouwen, dakkapellen en dergelijke;
- ook eventuele bijgebouwen zijn helder van vorm en voorzien van een kap;
- eventuele dakopbouwen en dakkapellen zijn mee-ontworpen;
- dakkapellen aan de voorzijde zijn niet toegestaan;
- juiste verhouding tussen goot- en nokhoogte en breedte voorgevel, passend bij de clas-sicistische architectuur van bestaande bebouwing aan dit deel Middenweg;
- de pronkgevel is symmetrisch opgebouwd;
- horizontale geleiding: door middel van kroonlijst, plint, onderdorpels en lateien;
- doorbreking van de gootlijn door verbijzondering boven entree met dakopbouw;
- raamopeningen pronkgevels die zich verhouden in 3:2 op de begane grond en 2:2 op de verdieping;
- materialisatie: roodbruine baksteen en antraciete dakpan. De pronkgevel mag afwijkend gematerialiseerd zijn, bijvoorbeeld met een (deels) wit gepleisterde of gekiemde gevel;
- detaillering in wit pleisterwerk, wit hout(snijwerk) of andere kleur baksteen;
- een moderne interpretatie van de architectonische kenmerken zoals hier beschreven is mogelijk, mits passend in haar omgeving;
- ook een afwijkende materialisering is bij een moderne interpretatie toegestaan.

Het parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein. In de regels van dit be-stemmingsplan is geborgd dat voorzien moet worden in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

3 Beleid

Met het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan wordt het thans geldende uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b herzien. Met dit nieuwe uitwerkings- en wijzigingsplan worden de bouwmogelijkheden in het plangebied beperkt met als doel het borgen bij van de gewenste ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. De bouw aanvragen die voor de te realiseren woningen zullen worden ingediend, moeten voldoen aan de regels zoals deze in het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan zijn opgenomen.

In het uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b is in hoofdstuk 3 beschreven dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling van fase 1b voldoet aan het beleid op de verschillende overheidsniveaus. Sinds de vaststelling van het plan zijn verschillende beleidstukken gewijzigd. Echter, dit heeft geen consequenties voor de conclusies. Bovendien is sprake van het conserverend bestemmen van de huidige bouwmogelijkheden waarbij strengere regels zijn opgesteld ten behoeve van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Specifiek wordt opgemerkt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien de bouwmogelijkheden worden beperkt ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Zoals in het vorige hoofdstuk is omschreven borgt het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan de cultuurhistorische waarden en gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Hiermee wordt wat betreft dit onderwerp invulling gegeven aan het beleid op verschillende overheidsniveau's:

- Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, Visie erfgoed en ruimte);
- Provinciaal beleid (Provinciale Structuurvisie, Provinciale ruimtelijke verordening, Leidraad landschap en cultuurhistorie);
- Gemeentelijk beleid (Structuurvisie Beemstermaat).

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen.

In het kader van het thans geldende uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b zijn de effecten op milieu- en omgevingsfactoren inzichtelijk gemaakt en is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningbouw in het plangebied. Het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan beperkt deze bouwmogelijkheden door o.a. het opnemen van bouwvlakken en striktere voorwaarden voor het woningontwerp. Een nieuwe toetsing is daarom niet noodzakelijk.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het juridisch bindende deel van het uitwerkings- en wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het uitwerkings- en wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de mogelijkheden en beperkingen zijn.

5.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit uitwerkings- en wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Groen

De ontsluitingsweg die door het plangebied komt te liggen is conform het vigerende uitwerkings- en wijzigingsplan bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn ook wegen, paden met verkeersfuncties en water toegestaan.

Artikel 4: Tuin

De uit te geven gronden die niet bebouwd mogen worden, zijn als Tuin bestemd. Er is een aanduiding opgenomen voor de aan te leggen beschoeiing. In de regels is bepaald dat deze beschoeiing in stand moet worden gehouden.

Artikel 5: Wonen

De gronden van de uit te geven kavels waar de woningen en bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden, zijn als Wonen bestemd. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moet worden gesitueerd. Op de verbeelding is per bouwvlak de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens is op de verbeelding het maximum bebouwingspercentage voor het hoofdbouw binnen het bouwvlak weergegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 10: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

Artikel 11: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het uitwerkings- en wijzigingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voor de gehele ontwikkeling van De Keyser is een grondexploitatie opgesteld en is door de gemeente Beemster met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. (thans BPD) een overeenkomst gesloten over de gezamenlijke uitvoering van de grondexploitatie. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vastgesteld. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

7 Procedure

7.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan danwel wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het uitwerkings- en wijzigingsplan is daarom van 23 oktober tot en met 4 december 2017 gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Tevens is de Provincie Noord-Holland gelet op de ligging van het plan en de status van werelderfgoed om een reactie gevraagd. De provincie ziet naar haar oordeel geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

7.2 Beroep

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

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