

# **Complex Wouter Sluislaan 10**

Uitwerkingsplan

Gemeente Beemster

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Oorsprong van het plan	7
2.2 Invulling plangebied	7
2.3 Parkeren en verkeer	7
Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Water	9
3.3 Natuur	9
3.4 Bodem	9
3.5 Archeologie en cultuurhistorie	9
3.6 Externe veiligheid	10
3.7 Geluid	10
3.8 Luchtkwaliteit	10
3.9 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	10
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	11
4.1 Algemeen	11
4.2 Planregels	11
4.3 Handhaafbaarheid	12
Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	13
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6.1 Procedure	14
<b>Regels</b>	<b>16</b>
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	17
Artikel 1 Begrippen	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 2 Gemengd	18
Artikel 3 Tuin	20
Artikel 4 Wonen	21

Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 5	Van toepassing zijnde bepalingen bestemmingsplan Zuidoostbeemster I	23
Hoofdstuk 4	Slotregel	24
Artikel 6	Titel van het plan	24

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De school de Bloeiende Perelaar aan de Jacobus Boumanlaan in Zuidoostbeemster wordt niet meer gebruikt. Daarom wordt aan het gebouw en het schoolplein een nieuwe woonfunctie gegeven, waarbij ook extra bebouwing wordt gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een uit te werken bestemming. Dit betekent dat eerst 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 Zuidoostbeemster, vlakbij de kern van Purmerend. Het gebied wordt begrensd door de Wouter Sluislaan aan de noordzijde, de Jacobus Boumanlaan aan de zuidkant en aan de oost- en westkant door bestaande woningen. In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Locatie plangebied

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, vastgesteld op 18 december 2008, en is daarin bestemd als Gemengd - Uit te werken. 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.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarbij in wordt gegaan op de nieuwe indeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod, waarna in hoofdstuk 4 het juridische deel (verbeelding en regels) van het uitwerkingsplan wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure die het plan volgt beschreven.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Oorsprong van het plan

Het bestaande schoolgebouw 'de Bloeiende Perelaar' is niet meer in gebruik, waardoor een nieuwe invulling kan worden gegeven aan het gebied. Gezien de ligging van de locatie in een woongebied is er voor gekozen om de locatie hoofdzakelijk in te richten met een woonfunctie. In 2008 is het plangebied in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I opgenomen als uit te werken gemengd gebied. Op dat moment was nog niet duidelijk welke invulling het plangebied precies zou krijgen en is dus gekozen voor deze uit te werken bestemming.

Inmiddels is de invulling van het plangebied verfijnd en wordt de locatie met het voorliggende plan uitgewerkt.

### 2.2 Invulling plangebied

Het plangebied bestaat uit twee onderdelen: nieuwe vrijstaande woningen en woningen in het bestaande schoolgebouw. De vrijstaande woningen worden op de locatie van het voormalige schoolplein aan de Jacobus Boumanlaan gerealiseerd. Deze zullen wat betreft schaal, kapvorm en materialisatie aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Hiernaast wordt het schoolgebouw verbouwd tot elf appartementen, verdeeld over twee verdiepingen: vier woningen op de begane grond en zeven woningen op de eerste verdieping. Op de eerste verdieping worden daarnaast balkons aan het gebouw gemaakt, zodat iedere woning beschikt over buitenruimte. Tevens wordt in het schoolgebouw een maatschappelijke functie gerealiseerd. Welke maatschappelijke functie dit zal zijn is op dit moment nog niet bekend: er is geen concreet plan voor de invulling.

### 2.3 Parkeren en verkeer

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein op het binnenterrein van het plangebied, gelegen tussen de nieuwe woningen en het schoolgebouw. Hier worden elf privéparkeerplaatsen gerealiseerd, zodat voor iedere woning in het voormalige schoolgebouw één parkeerplaats beschikbaar is. Ook het parkeren voor de zes woningen aan de Jacobus Boumanlaan vindt op eigen terrein plaats. Omdat deze woningen groter zijn dan de woningen in het voormalige schoolgebouw, waarbij kan worden verwacht dat sprake kan zijn van meerdere auto's per huishouden, worden hier meer parkeerplaatsen per woning aangelegd. Per woning worden twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd.

Het binnenterrein, waar de parkeerplaatsen voor de woningen in het voormalige schoolgebouw worden gerealiseerd, wordt ontsloten door een particuliere, niet openbare ontsluiting.

Het parkeren voor de gemengde bestemming kan plaats vinden op de langsparkeerplaatsen aan de Wouter Sluislaan.

De parkeerdruk in de openbare ruimte neemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling af ten opzichte van de voormalige situatie waarbij het gehele plangebied als school was ingericht. De oppervlakte van de maatschappelijke functie is kleiner geworden ten opzichte van de huidige situatie, waardoor er minder auto's geparkeerd hoeven te worden.

De ontwikkeling van de nieuwe woningen heeft een extra verkeersaantrekkende werking als gevolg. Uitgaande van een kengetal van 5 verkeersbewegingen per woning per dag, zullen de 17 woningen gemiddeld 85 verkeersbewegingen per dag genereren. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de maatschappelijke functie wordt minder, omdat de oppervlakte van deze functie kleiner wordt en daardoor minder mensen hier gebruik van kunnen maken. De maatschappelijke functie bedraagt 370m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Met een worst case scenario kengetal van 30 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> zullen als gevolg van deze functie gemiddeld 111 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. In de voormalige situatie toen de school in gebruik was, vonden circa 150 verkeersbewegingen plaats (met een kengetal van 9,2 per 100 m<sup>2</sup> bvo). In totaal is de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling dus 85 + 111 = 196 verkeersbewegingen per dag. Dit is 46 verkeersbewegingen per dag meer dan in de voormalige situatie. De woningen worden ontsloten via de Jacobus Boumanlaan en de maatschappelijke functie via de Wouter Sluislaan. De verkeerstoename wordt dus verdeeld over deze twee wegen.

De toename van verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling is minimaal en de bestaande wegenstructuur kan dit dus opvangen.



## Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

### 3.1 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.

### 3.2 Water

Een van de milieu- en omgevingsaspecten is water en het watersysteem. Hieronder wordt dit toegelicht.

In de toekomstige situatie zal het plangebied aansluiten op het huidige watersysteem en de bestaande waterpeilen.

Wat betreft de waterkwantiteit is het van belang dat, indien extra verharding mogelijk wordt gemaakt, er ergens water wordt aangelegd. Dit, om de versnelde afstroming van water vanaf het verhard oppervlak op te vangen. In het onderhavige geval is het plangebied geheel verhard. In de toekomstige situatie wordt het plangebied ook grotendeels verhard, met uitzondering van (een deel van) de tuinen. Een versnelde afstroming van water is dus niet aan de orde.

Het afvalwater wordt in de toekomstige situatie conform de huidige situatie op het gemengde stelsel geloosd.

### 3.3 Natuur

Het plangebied bestaat momenteel uit bebouwd en verhard gebied. Ook de directe omgeving bestaat uit bebouwd gebied. Doordat het gebied intensief voor bewoning wordt gebruikt en volledig is verhard zijn geen natuurwaarden in het plangebied te verwachten. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van een natuurbeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur.

### 3.4 Bodem

In de huidige situatie is het plangebied ingericht voor een school. Voor woningen is de norm voor bodemkwaliteit niet anders dan voor een school. Bij de vergunningaanvraag voor het bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

### 3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is op de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie niet aangemerkt als van archeologische waarde.

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 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm
- overig deel van het gebied: groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm

Het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan is niet opgenomen in de bijlage. Hier geldt dus dat onderzoek plaats dient te vinden bij een ontwikkeling van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Onderzoek is in deze situatie dus niet nodig. Daarnaast is het plangebied in de huidige situatie bebouwd en wordt de grond in de toekomstige situatie niet dieper geroerd.

### 3.6 Externe veiligheid

Wat betreft het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. Hierin is toegelicht dat in de Zuidoostbeemster geen sprake is van overschrijding van het plaatsgebonden en groepsrisico vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A7.

### 3.7 Geluid

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van wegen in en om het plangebied. Op de onderhavige locatie wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en is geen ontheffing van de wet geluidhinder nodig.

### 3.8 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 CO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkelingen die met het voorliggende uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat deze ontwikkelingen niet bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### 3.9 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkelingen die met het voorliggende uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt.

## Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

### 4.1 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 bestemming 'Gemengd - Uit te werken' 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, 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 deel van het uitwerkingsplan. 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.

### 4.2 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 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.

In dit uitwerkingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Gemengd;
- Tuin;
- Wonen.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In dit hoofdstuk is het artikel 1 'begripsbepalingen' opgenomen. De definities van plan en uitwerkingsplan zijn hierin beschreven. Voor overige in het uitwerkingsplan gehanteerde begrippen wordt verwezen naar het moederplan Zuidoostbeemster I. Dit wordt onder hoofdstuk 3 Algemene regels nader toegelicht.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk zijn de regels per bestemming opgenomen. De bestemmingen Gemengd, Tuin en Wonen vormen respectievelijk de artikelen 3, 4 en 5 en corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld en welke bouwmogelijkheden er bestaan.

Binnen de bestemming Tuin is een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen waar een ontsluitingsweg mag worden gerealiseerd om de privéparkeerplaatsen op het binnenterrein te kunnen bereiken.

Voor de voorgevel van de gebouwen is de bestemming Tuin opgenomen, om deze vrij te laten van bebouwing. Achter de voorgevels is de bestemming Wonen of Gemengd opgenomen. Hier mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd tot een bepaalde omvang.

#### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

In dit hoofdstuk is artikel 6 opgenomen waarin staat welke artikelen uit het moederplan Zuidoostbeemster I van toepassing zijn en blijven op dit uitwerkingsplan. Dit zijn onder andere 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 gegeven.

### **4.3 Handhaafbaarheid**

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanvoorschriften met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het uitwerkingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden.

Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

## Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

### 5.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het uitwerkingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

### 5.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

De kosten van de grondexploitatie zijn daarnaast verzekerd door middel van een gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer. Op grond hiervan kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

## Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Procedure

Ingevolge artikel 3.9a Wro is het ontwerp uitwerkingsplan conform afdeling 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) vanaf 16 april 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is voor een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door de familie Binnema en de familie Schouten door middel van één zienswijze.

#### *Inhoud zienswijze*

De zienswijze richt zich enkel op het parkeer-/verkeersaspect. Aan de achterzijde van het voormalige schoolgebouw is in de ontwikkelingsplannen een parkeerterrein opgenomen (11 pp), waar in de parkeerbehoefte van de 11 appartementen in het voormalige schoolgebouw wordt voorzien. Dit parkeerterrein wordt bereikt middels een toegangsweg vanaf de Jacobus Boumanlaan. Gevraagd wordt waarom voor de appartementen geen parkeerplaatsen op eigen erf aan de voorzijde van het voormalige schoolgebouw kan worden ingericht. Gesteld wordt dat de indieners van de zienswijze nu in de smalle Jacobus Boumanlaan dagelijks te maken krijgen met 11 personenauto's die meerdere malen gebruik maken van deze smalle laan. Ook zullen ze als bewoners van de woningen aan de Jacobus Boumanlaan 20 en 22, gesitueerd tegenover de geprojecteerde ontsluitingsweg, hinder ondervinden van (de lichten van) deze auto's.

Gevraagd wordt of er een mogelijkheid bestaat voor het college of de raad om een verplichting op te leggen dat de parkeerbehoefte van de appartementen aan de Wouter Sluislaanzijde (noordzijde) wordt opgevangen.

Voor zover dit niet kan worden opgelegd, wordt het college en de raad verzocht bij de overdracht/verkoop te regelen, dan wel, in de statuten en reglementen van de 'Vereniging van eigenaren' van het complex te laten opnemen, dat er geen vergunning verleend gaat worden voor een uitrit aan de noordzijde waarbij aan deze zijde parkeermogelijkheden kunnen ontstaan. Daarbij wordt verzocht hier een last onder dwangsom aan te koppelen. De indieners van de zienswijze vrezen namelijk dat, ingeval het parkeerterrein aan de achterzijde volstaat, er alsnog (voor een 2<sup>e</sup> auto) aan de voorzijde nog parkeerplaatsen worden aangelegd.

#### *Reactie gemeente*

Belangrijkste uitgangspunt qua parkeren is dat het parkeren vanaf de straat zo min mogelijk zichtbaar moet zijn en dat er geen extra parkeerdruk in de straten mag optreden. De parkeerbehoefte van de te realiseren woningen/appartementen dient dan ook op eigen terrein te worden opgelost. De 6 vrije kavels aan de Jacobus Boumanlaan zijn zodoende verplicht twee parkeerplaatsen te maken op eigen erf. Het parkeren voor de appartementen in het voormalige schoolgebouw kan, gelet op de genoemde uitgangspunten, niet aan de Wouter Sluislaan worden ingepast. Waarde wordt gehecht aan een groen aanzicht van het voormalig schoolgebouw. Daarbij is het, gelet op de hoeveelheid ruimte en gelet op parkeergedrag, lastig om eigen parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen aan de voorzijde (direct grenzend aan openbaar gebied) te creëren. Het te realiseren parkeerterrein aan de achterzijde heeft een privé karakter.

In de statuten van de 'vereniging van eigenaren' wordt een verbod op het aanleggen van parkeerplaatsen aan de noordzijde (langs de Wouter Sluislaan) opgenomen.

Daarbij geldt dat voor de beoogde maatschappelijke voorziening geen expliciete parkeerplaatsen in het project zijn aangewezen. De parkeerbehoefte van deze maatschappelijke functie zal juist via de Wouter Sluislaan (langsparkeren) worden opgevangen. Deze parkeerbehoefte kan gemotiveerd worden, gelet op het feit dat de voormalige school tevens een parkeerbehoefte had die aan deze zijde werd opgevangen. Door de appartementen per appartement van één parkeerplaats op eigen terrein te voorzien, wordt een onevenredig grote extra parkeerdruk voor de omgeving voorkomen.

Vanwege het behoud van het voormalige schoolgebouw, en het particuliere woonperceel Wouter Sluislaan 12, kan het parkeerterrein enkel toegankelijk worden gemaakt middels een toegangsweg via de Jacobus Boumanlaan.

Het aantal te verwachten verkeersbewegingen via de Jacobus Boumanlaan naar het parkeerterrein wordt acceptabel geacht. De Jacobus Boumanlaan zal hierdoor niet onevenredig zwaar worden belast. De toegangsweg naar het parkeerterrein zal verdiept worden aangelegd, waardoor hinder van auto's voor omwonenden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

#### *Conclusie*

De binnengekomen zienswijze geeft geen aanleiding het uitwerkingsplan te wijzigen.

# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *plan:*

het Uitwerkingsplan 'Complex Wouter Sluislaan 10' van de gemeente Beemster

### 1.2 *uitwerkingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0370.2012Wsluislaan10-VA01

### 1.3 *aanbouw:*

een bouwwerk met een primaire woonfunctie, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.4 *bijgebouw:*

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.5 *dienstverlening:*

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

### 1.6 *erf:*

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

### 1.7 *maatschappelijke dienstverlening*

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke dienstverlening, dienstverlening ten behoeve van welzijn, volksgezondheid, veiligheid, sport en sportieve recreatie en openbare orde en het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

### 1.8 *uitbouw:*

een bouwwerk met een primaire woonfunctie, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Gemengd

#### 2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. dienstverlening.

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;
- i. tuinen, erven en open terreinen.

#### 2.2 Bouwregels

##### 2.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

##### 2.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

##### 2.2.3 Balkons

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - balkons, mogen aan een hoofdgebouw balkons worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de horizontale diepte van een balkon bedraagt maximaal 2,5 meter;
- b. de breedte van een balkon bedraagt maximaal 6,5 meter;
- c. de goothoogte van balkons bedraagt maximaal 4,5 meter;
- d. de bouwhoogte van balkons bedraagt maximaal 5,5 meter.

##### 2.2.4 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van 'bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- b. bijgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet meer dan 30° mag bedragen
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum van 48 m<sup>2</sup>.

### **2.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

## **2.3 *Afwijken van de bouwregels***

### **2.3.1 *Bouwen buiten het bouwvlak***

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.2.2 a zodat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak kan worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen en buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 4,5 meter;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de sociale veiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **2.4 *Specifieke gebruiksregels***

### **2.4.1 *Beroep en bedrijf aan huis***

Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in artikel 2.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- b. deze niet wordt gebruikt ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- d. het geen detailhandel of horeca betreft;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

## **Artikel 3      Tuin**

### **3.1      *Bestemmingsomschrijving***

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg.

### **3.2      *Bouwregels***

#### **3.2.1    *Algemeen***

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan hoofdgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### **3.2.2    *Erkers***

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn geen bouwwerken toegestaan;
- b. de diepte bedraagt niet meer dan 1 meter;
- c. de breedte bedraagt niet meer dan  $\frac{2}{3}$  van de gevelbreedte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.

#### **3.2.3    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn geen bouwwerken toegestaan;
- b. carports en overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 1 meter en van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

## **Artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis; met de daarbij behorende:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen en erven.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### **4.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding een minimale dakhelling staat aangegeven mag de dakhelling van de woning niet minder bedragen dan aangegeven;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

#### **4.2.3 Balkons**

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - balkons, mogen aan een hoofdgebouw balkons worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de horizontale diepte van een balkon bedraagt maximaal 2,5 meter;
- b. de breedte van een balkon bedraagt maximaal 6,5 meter;
- c. de goothoogte van balkons bedraagt maximaal 4,5 meter;
- d. de bouwhoogte van balkons bedraagt maximaal 5,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de bestemmingsgrens 6 meter mag bedragen.

#### **4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning/appartement, met uitzondering van de appartementen op de eerste verdieping;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw/appartement mag niet meer bedragen dan 48 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30°;
- f. aan- of uitbouwen mogen aan de zij- en achtergevel van de woning worden gebouwd, mits gebouwd op meer dan 1 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan;
- g. aan- of uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning;
- h. aan- of uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning;
- i. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter;

- j. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.

#### **4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel, of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 1 meter en van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### **4.3 *Afwijken van de bouwregels***

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub a. voor een uitbreiding van het hoofdgebouw, uitsluitend als het een vrijstaande woning betreft, tot maximaal 3 meter diep aan de achterzijde van de woning of dieper indien de achtergevel van de naastgelegen hoofdgebouwen meer dan 3 meter diep zijn tot maximaal die diepte. Na realisering van de uitbreiding is het bepaalde in artikel 4.2.4 van toepassing op die nieuwe achtergevel.

#### **4.4 *Specifieke gebruiksregels***

##### **4.4.1 *Beroep en bedrijf aan huis***

Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in artikel 4.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- b. deze niet wordt gebruikt ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- d. het geen detailhandel of horeca betreft;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### **Artikel 5 Van toepassing zijnde bepalingen bestemmingsplan Zuidoostbeemster I**

#### Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Alle artikelen, met uitzondering van artikel 1c, 1k en 1jj.

#### Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Alle artikelen

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepaling

Artikel 25 Overgangsbepaling

## Hoofdstuk 4 Slotregel

### **Artikel 6      Titel van het plan**

Deze regels en de hierbij behorende verbeelding, kunnen worden aangehaald onder de naam 'Uitwerkingsplan Complex Wouter Sluislaan 10' van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I van de gemeente Beemster.