

G E M E E N T E

B E E M S T E R

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

Bestemmingsplan Appels en Perenpad



Bestemmingsplan Appels en perenpad

Vastgesteld

Gemeente Beemster

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 29 november 2016

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Appels en perenpad

Subtitel :

Projectnummer : 347429

Referentienummer : SW-01

Revisie : 02

Datum : 29 november 2016

Auteur(s) : R.W. Dekker

Gecontroleerd door : F. Sinoos

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 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2 Plangebied	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Het plangebied en omgeving	8
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	9
2.4 Cultuurhistorie	9
3 Planbeschrijving	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Des Beemsters	10
3.3 Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij	10
3.4 Beeldkwaliteit De Nieuwe Tuinderij	11
3.5 Werelderfgoedstatus	12
3.6 Invulling plangebied	13
4 Beleidskader	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.3 Provinciaal beleid	16
4.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland	16
4.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	16
4.3.3 Provinciale woonvisie	21
4.3.4 Woningbouwmonitor 2015	21
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Regionaal Actie Programma	21
4.4.2 Structuurvisie Beemstermaat	22
4.4.3 Woonvisie Beemster 2008+	22
4.4.4 Een actuele blik op de Beemster woningmarkt	22
4.5 Conclusie beleidskader	23
5 Milieu- en omgevingsaspecten	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Water	24
5.3 Bodem	24
5.4 Archeologie	25
5.5 Flora en fauna	26
5.6 Verkeer en parkeren	27
5.6.1 Ontsluiting en parkeren plangebied	27

5.6.2	Ontsluiting De Nieuwe Tuinderij.....	28
5.7	Geluid	28
5.8	Luchtkwaliteit.....	29
5.9	Externe veiligheid.....	29
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	30
5.11	Bedrijven en milieuzonering.....	31
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	31
6	Juridische planbeschrijving	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Planregels	32
6.3	Handhaafbaarheid	34
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	35
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8.1	Overleg.....	36
8.2	Zienswijzen en beroep	36

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden van het plangebied een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Zuidoostbeemster, in de gemeente Beemster. Het plangebied kent twee deelgebieden. Het noordelijke deelgebied grenst aan de zuidzijde aan het Middenpad en aan de noordzijde aan het te ontwikkelen plandeel 'Benonistraat' waarvan het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is. Aan de westzijde zijn de woningen in fase 1 voltooid en zijn de fasen 2, 3 en 4 in aanbouw. Aan de oostzijde zijn, op enige afstand, de bestaande woningen aan de Purmerenderweg gesitueerd. Het zuidelijk deelgebied ligt tussen het Middenpad en de Van der Hoekstraat.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 augustus 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 december 1972. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden II'.

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in het plangebied is in 2008 het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' vastgesteld. Op basis van een uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan echter deels vernietigd en moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971'.

2 Plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Het plangebied en omgeving

Met zijn regelmatige rechthoekige verkaveling, gevormd door wegen en waterlopen, is de Beemster een gaaf voorbeeld van het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. Deze structuur wordt gestopt door de slingerende loop van de Beemsterringvaart. Zuidoostbeemster heeft altijd een aparte plaats binnen de droogmakerij ingenomen. Bestemd als tuinbouwgebied voor de voedselvoorziening van Amsterdam kreeg het reeds bij het ontstaan van de Beemster een meer kleinschalige verkaveling. Deze structuur is heden ten dage nog steeds aanwezig. Door de aanleg van de A7 en de N244 (provinciale weg Edam-Purmerend-Alkmaar) is Zuidoostbeemster ruimtelijk afgescheiden van de rest van de polder. Dit benadrukt haar bijzondere karakter nog eens extra.

Zuidoostbeemster ligt op een steenworp afstand van het centrum van Purmerend waardoor de belangrijkste stedelijke voorzieningen (winkels, NS-station, uitgaansmogelijkheden) binnen handbereik zijn.

Opmerkelijk is dat ook binnen de stedelijke invloedssfeer van Purmerend, Zuidoostbeemster haar eigen karakter heeft weten te behouden. In tegenstelling tot vergelijkbare situaties elders in Nederland is het gebied tot op heden verschoond gebleven van stadsrandontwikkelingen (autosloperijen, maneges etc.).

De bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster is gelegen langs een aantal linten en in de hier-tussen liggende woonbuurten. De Purmerenderweg, de Zuiderweg, het Zuider-, Noorder- en Middenpad vormen momenteel de belangrijkste ontsluitingsassen in het gebied. Tezamen met de sloten en aanwezige beplanting vormen deze linten de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied. Het gevarieerde grondgebruik, de sterke afwisseling van gesloten (bebouwing), halfopen (bomenrijen en boomgaarden) en open gebieden en de kleinschalige verkaveling vormen tezamen het ruimtelijk patroon. Zuidoostbeemster onderscheidt zich daarmee van de rest van de Beemster die juist gekenmerkt wordt door een wijdmazige verkaveling, een tamelijk uniform grondgebruik en een grote mate van openheid.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west'. Tezamen met het woningbouwplan aan de oostzijde van Zuidoostbeemster, vormt deze ontwikkeling het plan 'De Nieuwe Tuinderij'. Het gehele gebied zal voornamelijk een woonfunctie krijgen, waarbij veel samenhang bestaat tussen de stedenbouwkundige invulling van het gebied De Nieuwe Tuinderij - oost en De Nieuwe Tuinderij - west.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

De gronden van het plangebied liggen momenteel braak. Met de nieuwbouw binnen het plangebied wordt aangesloten op de reeds gerealiseerde en nog te realiseren woningen aan de westzijde en noordzijde van het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de woningbouw in het op één na laatste plandeel van De Nieuwe Tuinderij – west mogelijk. Met deze ontwikkeling ontstaat een nieuw woongebied dat aansluit op de bestaande kern.

2.4 Cultuurhistorie

De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17e eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied, aan de hand van een rapportage over de status van werelderfgoed. Binnen de Beemster vormt Zuidoostbeemster een op zichzelf staand gebied. Dit deel van de Beemster is oorspronkelijk opgezet als tuindersgebied met een kleinere maat tussen de onderlinge linten en sloten. De oorspronkelijke waterlopen zijn in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I veilig gesteld. In het gehele woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij zullen uitsluitend hoofdgebouwen met maximaal twee lagen met een kap worden gerealiseerd.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt hoofdzakelijk een woonfunctie in het gebied gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen als water, verkeer en groenvoorzieningen. De ontwikkeling geeft invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau (zie hoofdstuk 4). Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door de verdeling in buurten en linten. In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt dit toegelicht waarna in paragraaf 3.4 een relatie wordt gelegd naar de beeldkwaliteit. In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op de werelderfgoedstatus waarna in paragraaf 3.6 de specifieke ontwikkeling binnen het onderhavige plangebied wordt toegelicht.

3.2 Des Beemsters

In opdracht van de Provincie Noord-Holland, de gemeente Beemster en de Milieufederatie Noord-Holland is onder de titel 'Des Beemsters' in 2005 een onderzoek gestart naar de wijze waarop de kwaliteiten van de polder kunnen worden gerespecteerd en zonodig versterkt. Om op zorgvuldige manier om te gaan met De Beemster zijn in de 'Beemster Bouwdoos' een elftal thema's benoemd en is aangegeven op welke wijze met deze thema's omgegaan kan worden om cultuurhistorische continuïteit te garanderen en om tegelijkertijd in de polder passende invullingen te realiseren. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de handhaving en versterking van bomenlanen, de inpassing en regulering van voorzieningen voor paarden, de plaatsing van bebouwing op de erven, het realiseren of weghalen van sloten e.d. Voor wat betreft de ruimtelijke inrichting borduurt Des Beemsters voort op hetgeen is aangegeven in het rapport Waterlands Wonen (zie hoofdstuk 4). Hierin zijn verdichting van de linten en versterking van de kernen naast het invoegen van nieuwe landgoederen als methoden gezien om te voorzien in de woningbehoefte in Beemster.

3.3 Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij

Binnen Zuidoostbeemster is een duidelijk verschil in ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm aanwezig tussen de linten en de buurten. De linten hebben een lineair karakter en de bebouwing kent een grote mate van variatie. De buurten kennen een meer orthogonale opzet en de bebouwing vertoont meer samenhang. Dit verschil is als uitgangspunt genomen voor het stedenbouwkundig plan van De Nieuwe Tuinderij, zowel in oost als in west, waardoor grote stedenbouwkundige samenhang ontstaat.

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - west is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' (zie paragraaf 3.4) te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap.

3.4 Beeldkwaliteit De Nieuwe Tuinderij

Voor de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft de uitgangspunten aan voor het architectonische ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit dient als leidraad bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In deze paragraaf worden de hoofdpunten uit het beeldkwaliteitplan beschreven.

Algemeen

De woningen die in Zuidoostbeemster worden gebouwd, dienen zich op een zorgvuldige wijze te voegen in de dorps-, bijna landelijke sfeer van de bestaande linten en buurten in het gebied. De uitdaging bij de architectuur dient te liggen in het interpreteren van de kenmerken van de typisch Zuidoostbeemsterse bebouwing en deze te vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan op ziet, ligt deels aan het lint en omvat ook een buurt. Hieronder wordt het onderscheid tussen de twee principes beschreven.

Lint

De linten hebben een informeel karakter. De bebouwing langs de linten in Zuidoostbeemster bestaat uit kleine, vrijstaande woningen met een brug over de sloot danwel een dam. De woningen geven identiteit aan de straat met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillend kleuren materiaalgebruik en detaillering. Wat betreft bouwmassa kennen ze een grote mate van gelijkheid: één bouwlaag met zadel- of mansardekap, haaks op de weg. De kappen zijn soms zo steil dat er twee verdiepingen in passen. Dit karakter is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen aan het lint.

De nieuwe bebouwing aan het lint bestaat uit een losse structuur van vrijstaande woningen. De afstand van de woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens is kort om het kleinschalige beeld van dicht op elkaar staande woningen aan het lint te versterken. De woningen aan het lint kennen een grote diversiteit in onderlinge architectonische uitwerking. Dit betekent dat nooit dezelfde woningen naast elkaar staan.

In figuur 3.1 is een impressie van de inrichting van lintbebouwing weergegeven.



Figuur 3.1 Impressie lintbebouwing (Purmerenderweg)

Buurten

De bestaande buurten vormen informele woongebieden tussen de linten. Een orthogonale structuur (structuur waarbij lijnen loodrecht op elkaar staan) van woonstraten met langere oost-westlijnen en korte noordzuidstraten zorgt voor een besloten sfeer. Het openbaar profiel in de bestaande buurten is veelal smal met een rijbaan, aan weerszijden een smalle stoep en informeel parkeren op de rijbaan. Door de overwegend diepe voortuinen aan de straat voelt het totale profiel van gevel tot gevel toch zeer ruim aan. De bebouwing in de buurten is gevarieerd, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Maar doordat de woningen overwegend uit twee lagen met kap, evenwijdig aan de straat bestaan en uiterlijk dezelfde verschijningsvorm hebben, is er een grote mate van samenhang in de buurten. De eenheid overheerst en de variatie zit in de subtiele architectonische verschillen en de wijze waarop woningen zich richten op de openbare ruimte.

Het beschreven karakter van de bestaande buurten is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen voor de nieuwe buurten. Eenheid en een grote mate van samenhang op schaal van de buurt en het bouwvolume en subtiele verschillen op de schaal van de gevel, kleur- en materiaalgebruik en de architectuur zijn uitgangspunt. De bebouwing in de buurten is opgenomen in de orthogonale structuur van de Beemster waarbij een substructuur van kleinere clusters wordt gevormd door de groen- en waterstructuur. Een variatie aan korte en langere bouwblokken met afwisselend voor- of zijtuinen naar de openbare groene ruimte dragen bij aan deze structuur.

In figuur 3.2 is een impressie van de inrichting van een buurt weergegeven.



Figuur 3.2 Impressie buurten (Prinses Wilhelminasingel)

3.5 Werelderfgoedstatus

Sinds 1999 staat droogmakerij De Beemster op de UNESCO lijst van werelderfgoederen. In 2009 is het plan De Nieuwe Tuinderij, in verband met de werelderfgoedstatus van het gebied, beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Over de wijze waarop de gemeente Beemster in het algemeen omgaat met de ruimtelijke vraagstukken rond woningbouw in de droogmakerij wordt in het rapport 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands' gesteld: *"In this context it can be stated that the municipality of Beemster has acted with great care in actively preserving the outstanding universal values of the World Heritage Site in a well considered manner"*.

Verder wordt het volgende geconcludeerd met betrekking tot het plan:

- Het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente Beemster is in lijn met het restrictieve woningbouwbeleid dat geldt binnen het werelderfgoed van de Beemster;
- Met betrekking tot behoud van de waarden van het werelderfgoed, gaat het niet zo zeer over het aantal woningen maar meer om hoe de culturele waarde van de Beemster zal worden gezien en beleefd door toekomstige generaties. Het gaat dan ook meer om waar en hoe de woningen worden gebouwd;
- Het aansluiten bij de historische, ortogonale structuur van de Beemster is de juiste beslissing. De afwijkende, kleinschalige verkaveling en de 'enclave-achtige' locatie bieden een kans voor een afwijkende benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. De verdeling van het grid in buurten en linten zijn goede startpunten voor de inpassing van een informele woningbouwontwikkeling;
- Er zal een buffer moeten blijven tussen Zuidoostbeemster en Purmerend. Voorkomen moet worden dat het dorp als een buitenwijk van Purmerend wordt gezien;
- De afmetingen, bouwhoogte en type woningen mogen niet in conflict zijn met het traditionele, kleinschalige, landelijke karakter van het dorp. Hoger dan twee lagen met kap zou leiden tot een meer stedelijk karakter en doet afbreuk aan de koppeling met de landschappelijke kwaliteiten van de polder.

Met het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij wordt aangesloten bij de bovenstaande conclusies.

3.6 Invulling plangebied

In totaal worden in het voorliggend bestemmingsplan maximaal 27 woningen mogelijk gemaakt. De woningen aan de beide zijden van het Middenpad sluiten aan op de karakteristiek van de bestaande bebouwing aan de linten. Dit betekent overwegend vrijstaande bebouwing met de kap haaks op het lint, smalle kavels en bebouwing met een lage goot en een grote mate aan variatie in kapvorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik. Deze woningen zijn op het Middenpad georiënteerd en staan op één rooilijn. In bouwvolume en (architectonische) uitstraling vormen de woningen aan het lint een contrast met de woningen in de buurten. In het lint hebben de woningen een maximale goothoogte van 4 meter en de steile kap. Voor de lintbebouwing geldt een maximale hoogte van 11 meter.

De woningen in de buurten bestaan uit grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte van de woningen is 6 meter in de buurten en de maximale hoogte is 11 meter. De bebouwing vertoont in architectonische verschijningsvorm en in kleur- en materiaalgebruik een grote mate van samenhang. Daarbij is er een duidelijk contrast tussen de bebouwing in de buurten en aan het lint.

De ontsluiting van het plangebied geschiedt via een nieuw aan te leggen weg door het plangebied. De woningen aan het Middenpad worden direct via het Middenpad ontsloten. Het parkeren zal deels op eigen erf gaan plaatsvinden en deels op de openbare parkeerplaatsen die binnen het plangebied worden aangelegd. De nieuwe woningen aan het Middenpad parkeren op eigen erf.

In het noordwesten van het plangebied is een openbare groenvoorziening voorzien, waarin plaats wordt geboden aan speelvoorzieningen. De reeds aanwezige watergang aan de westzijde van het plangebied zal worden verbreed. De watergang wordt begeleid door een aan te leggen pad, welke onderdeel vormt van een verbinding door De Nieuwe Tuinderij – west.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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.”

De voorwaarden onder lid a en b zijn overgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De onderbouwing van deze voorwaarden is opgenomen in paragraaf 4.3.2. Met betrekking tot lid b moet worden opgemerkt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking het begrip 'bestaand stedelijk gebied' hanteert en de PRV de definitie 'bestaand bebouwd gebied'. Omdat zowel geen sprake is van 'bestaand stedelijk gebied' als van 'bestaand bebouwd gebied' wordt voor de onderbouwing verwezen naar het betreffende artikel van de PRV (paragraaf 4.3.2). Met betrekking tot lid c. is door Goudappel Coffeng geconcludeerd dat de gehele woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij beschikt over een goede ontsluiting. In paragraaf 5.6 is dit nader toegelicht. Het plangebied kent een goede bereikbaarheid per auto. Per bus zijn er verbindingen naar het nabijgelegen Purmerend met station Purmerend en Purmerend Weidevenne.

4.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen.

Voor het onderhavige plangebied is het van belang dat de Beemster en de Stelling van Amsterdam in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening beide zijn aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. In het Besluit is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven.

Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - a) de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - b) het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - c) bebouwing langs de wegen;
 - d) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - e) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - f) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - g) de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 - h) het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
- 2) Grote openheid;

- 3) Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

Voor de Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:

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

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de PRV het plangebied 'Appels en peperpad' gelegen is binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Beemster, maar niet binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. In paragraaf 4.3.2 wordt echter nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *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 en slechts onder voorwaarden buiten het bestaand bebouwd gebied.

4.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In deze verordening is een onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied is verstedelijking mogelijk, daarbuiten alleen onder voorwaarden. In februari 2014 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld. De definitie van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is aangescherpt. Voor wijziging van de PRV waren de gronden binnen BBG gelegen. Op grond van de gewijzigde definitie vallen de gronden nu buiten BBG.

Nieuwe woningbouw in het landelijk gebied

Artikel 13 lid 1 bepaalt dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan hier wel in voorzien als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. *Artikel 13, lid 2 onder a en b: Nieuwe woningbouw is in overeenstemming met de provinciale woonvisie, de regionale actieprogramma's, de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woningprognose.*
In de volgende paragrafen wordt toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk (woon)beleid en specifiek de ge-

noemde rapporten. Daarnaast is in het kader van artikel 22 PRV (zie hierna) ten aanzien van het 'groot openbaar belang' nader ingegaan op de woningbehoefte waar het plan invulling aan geeft.

2. *Artikel 13, lid 2 onder c: Nieuwe woningbouw kan niet worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied.*

De enige (andere) reële mogelijkheid voor een woningbouwplan van enige omvang door middel van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG in Zuidoostbeemster, betreft het gebied aan de oostzijde van de Purmerenderweg (o.a. voormalig zwembadterrein en terrein voormalige korfbalvereniging). Voor deze gronden, welke ook deel uit maken van de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij, is momenteel een nieuw bestemmingplan in voorbereiding. Er is gekozen om te starten met verschillende deelplannen in De Nieuwe Tuinderij – west omdat deze aansluiten op het reeds gerealiseerde plandeel en de woningbouw op locatie Kwekerij Slot. Het onderhavige deelplan sluit aan op de gronden van de onherroepelijke bestemmingsplannen Notarisappelstraat en Benonistraat die op hun beurt aansluiten op de gerealiseerde 42 woningen. Uitwijken naar een andere locatie is ook op grond hiervan niet reëel.

In de Beemster is naast de gronden van De Nieuwe Tuinderij, binnen BBG één locatie aanwezig waar een woningbouwontwikkeling van enige omvang kan plaatsvinden. Dit betreft het 4^e kwadrant in Middenbeemster (plan De Keyser) waar reeds gestart is met de bouwwerkzaamheden. Dit plan is eveneens als harde plancapaciteit opgenomen en geeft daarmee invulling aan de woningbehoefte. Deze locatie biedt dan ook alternatief voor het onderhavige plan.

Buiten de gemeente Beemster is door de gemeente beoordeeld of er in de regio elders nog mogelijkheden zijn binnen BBG. Voor locaties in Purmerend (Weidevenne, centrum, Wheermolen-west en Kop van West) geldt dat woningbouw die op deze locaties voorzien is, reeds als harde plancapaciteit in de regio is opgenomen. Voor de locatie Purmerbos geldt dat deze buiten BBG is gelegen. Wat betreft locaties in Wijdewormer en Neck (gemeente Wormerland) geldt dat deze qua omvang geen ruimte bieden om als alternatief te fungeren voor het onderhavige woningbouwplan.

3. *Artikel 13, lid 2 onder d: Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV).*

Door SVP Architectuur en Stedenbouw is een notitie¹ opgesteld waarin is aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uit maakt, de kernwaarden van het Werelderfgoed en het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Met het plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap. In dit kader is een positief advies van de ARO afgegeven.

Nationale landschappen / Bufferzones

Het Rijk heeft in het kader van de Nota Ruimte 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 bescherming van Nationale landschappen is door de provincie ondergebracht bij de bufferzones maar dit is sinds de inwerkingtreding van de nu geldende PRV per 15 januari 2016 komen te vervallen. Het plangebied is niet gelegen binnen de Bufferzones waardoor een toets aan artikel 24 PRV niet aan de orde is.

UNESCO Werelderfgoed De Beemster

Het plangebied ligt binnen het als Werelderfgoed/UNESCO aangewezen gebied De Beemster. In paragraaf 4.2.3 zijn de kernkwaliteiten van dit werelderfgoed benoemd. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag

¹ Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij west, SVP, 27 november 2013

voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Zoals hiervoor is aangegeven, is in het rapport van SVP aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uitmaakt, de kernwaarden van het Werelderfgoed niet worden aangetast.

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - west is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – west niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed De Beemster.

Artikel 22 lid 2 PRV schrijft voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doet verdwijnen. De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt niet aangemerkt als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie. Deze mening wordt gedeeld door de Minister die in het State of Conservation Report uit 2009 opmerkt dat sprake is van een kleinschalige woningbouwproject. Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland per brief d.d. 16 mei 2014 laten weten dat het begrip 'grootschalig' gerelateerd moet worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. Het begrip is niet kwantitatief opgenomen in de verordening en zal per geval, naar aard en omvang moeten worden gezien en afhangen van de omgeving. Met betrekking tot de ruimtelijke plannen in Zuidoostbeemster is de provincie van mening dat deze niet als 'grootschalig' moeten worden aangemerkt. Zekerheidshalve is onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRV. Zie hieronder.

De voorwaarden waaronder grootschalige ontwikkeling wel mogelijk is, worden hieronder genoemd met daarbij aangegeven op welke wijze hier met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij aan wordt voldaan:

a. er is sprake van een groot openbaar belang:

De Nieuwe Tuinderij geeft invulling aan de woonbehoefte binnen de regio. De provincie Noord-Holland heeft met de verschillende regio's duidelijke afspraken gemaakt over de regionale woningbouwprogramma's. Deze afspraken zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP). Aan de afspraken liggen verschillende onderzoeksrapporten ten grondslag waarin de woningbehoefte inzichtelijk is gemaakt. De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is passend binnen de gemaakte woningbouwafspraken (die zijn gemaakt op basis van de behoefteonderzoeken), geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte en dient hiermee een groot openbaar belang.

Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.250 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkooptwoning of kavel onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente.

In het kader van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is op basis van beschikbare woningbehoefteonderzoeken onderzocht of de woningbouwontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte². Geconcludeerd wordt dat het aantal huishoudens in de gemeente Beemster en in de regio blijft groeien. De vraag naar woningen in de regio is nog steeds aanwezig. De woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is noodzakelijk om de "roltrap" binnen de regio in beweging te houden.

b. er zijn voldoende maatregelen getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;

² Woningbehoefte De Nieuwe Tuinderij, Grontmij Nederland BV, 11 juni 2014

Zoals aangegeven leidt het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – west niet tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed en het Nationaal Landschap Laag Holland. Het stedenbouwkundig plan sluit juist aan bij de kernkwaliteiten. Het treffen van maatregelen voor mitigatie of compensatie is dan ook niet van toepassing.

- c. *het bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid:*

Artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid hebben betrekking op een afwijkmogelijkheid voor nieuwe woningbouw respectievelijk overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied. Onder het kopje 'Nieuwe woningbouw in het landelijk gebied' is hiervoor aangetoond dat het plan past binnen de voorwaarden van artikel 13, lid 2.

- d. *het bestemmingsplan is in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 PRV:*

Zie beantwoording hiervoor. (Artikel 13, lid 2 onder d)

- e. *er zijn geen reële andere mogelijkheden.*

In de in 1996 opgestelde Structuurvisie Zuidoostbeemster is reeds gekozen voor woningbouw op de onderhavige locatie. In het provinciale streekplan Noord-Holland Zuid (2003) is deze locatie overgenomen. Met de streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen' (2006) zijn de rode contouren vastgesteld waarmee de grens voor verstedelijkingsmogelijkheden werd aangegeven. De woningbouwopgave De Nieuwe Tuinderij is gelegen binnen de destijds geldende rode contouren. In het Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I (2008) is de woningbouwopgave met een uit te werken woonbestemming opgenomen. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 7 juli 2009 deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De onthouding van goedkeuring had enkel betrekking op een klein plandeel, genaamd Reigersbos, van het plangebied De Nieuwe Tuinderij – oost (overzijde Purmerenderweg). In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zoals deze zijn vastgesteld in 2010, is De Nieuwe Tuinderij als Bestaand Bebouwd Gebied aangeduid.

In het bovenstaande is beknopt aangegeven dat de keuze voor woningbouw op de onderhavige gronden reeds jaren terug is gemaakt. Zowel provincie als gemeente heeft deze keuze in verschillende ruimtelijke beleidsstukken vastgelegd. Eén van de eisen van de PRV luidt dat voor woningbouw in een Nationaal Landschap en UNESCO-Werelderfgoed geen andere reële mogelijkheden zijn. Omdat de keuze voor deze locatie reeds jaren terug is gemaakt en vastgelegd, waaronder in het destijds geldende Streekplan en thans geldende PRV, is uitwijken naar een andere locatie niet reëel. Daarnaast zijn er geen andere reële mogelijkheden. De woningbouw in De Nieuwe Tuinderij voorziet in een regionale woningbehoefte. Onder het kopje 'Nieuwe woningbouw in het landelijk gebied' is hiervoor aangetoond dat er geen reële alternatieven aanwezig zijn binnen BBG in de regio geen gronden beschikbaar die een reëel alternatief vormen om in de aanwezige woningbehoefte te voorzien.

Buiten BBG zijn binnen de Beemster geen reële andere mogelijkheden. Binnen de gehele gemeente geldt namelijk de status van Nationaal Landschap en Unesco Werelderfgoed. Juist op de onderhavige locatie kunnen de kernkwaliteiten van deze beschermde gebieden behouden blijven. Buiten de gemeente Beemster geldt voor de gronden ten zuiden van de gemeente de status 'Rijksbufferzone' op basis waarvan verstedelijking niet is toegestaan. Ten noorden van Purmerend is het Nationaal Landschap De Stelling van Amsterdam gelegen. Ten oosten van Purmerend ligt Ecologische Hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat de gehele regio wordt vertegenwoordigd door waardevolle gronden. Zoals in het onderzoek van SVP is aangegeven worden de kernkwaliteiten van zowel het Nationaal Landschap Laag Holland als het UNESCO Werelderfgoed door de ontwikkeling op de onderhavige locatie niet aangetast. Door aan te sluiten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap worden verschillende kernwaarden juist versterkt.

De 42 woningen van de eerste fase van De Nieuwe Tuinderij zijn reeds gebouwd. De fasen 2, 3 en 4 zijn momenteel in aanbouw. Het bestemmingsplan Benonistraat, dat grenst aan de noordzijde van het onderhavige bestemmingsplan, is inmiddels onherroepelijk.

Kortom, een belangrijk deel van De Nieuwe Tuinderij – west is gebouwd danwel in aanbouw en voor de gronden aan de noordzijde geldt een onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarvan woningbouw snel zal starten. Het onderhavige plangebied ligt tussen de bestaande

bebouwing aan de Purmerenderweg en plandelen waar gebouwd is en gebouwd gaat worden. Uitmijnen naar een andere locatie is ook op grond hiervan niet reëel.

UNESCO werelderfgoed De Stelling van Amsterdam

In de PRV liggen de gronden van het plangebied niet binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Echter, omdat op grond van de kaart behorende bij het Barro (zie paragraaf 4.2.3) de gronden wel onderdeel zijn van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam wordt hieronder nader aandacht besteed aan de begrenzing en de aanwezige kernkwaliteiten.

Het gebied in het zuidoosten van de Beemster, waar het onderhavige plangebied deel van uit maakt, is door de provincie in de PRV, in tegenstelling tot de (globale) UNESCO-begrenzing uit 1996, buiten de begrenzing gelaten. Zekerheidshalve heeft een toetsing plaatsgevonden aan de kernkwaliteiten van de Stelling³. De bevindingen zijn hieronder samengevat.

In 1996 is de Stelling van Amsterdam door Unesco opgenomen op de Werelderfgoedlijst. De waarde die door Unesco aan de Stelling is gegeven betreft:

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

De vijf forten als onderdeel van de Stelling van Amsterdam zijn dus nog aanwezig en zichtbaar in De Beemster. Een groot deel van de waarden zoals door Unesco aan de Stelling van Amsterdam toegekend, geldt ook voor de forten in De Beemster. Voor het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij gelden de waarden 'schootsveld', (visueel open gebied) en 'verboden kring' (onbebouwd gebied) echter niet. Gelet op de al eeuwenlang aanwezige bebouwing en de opbouw van de snelweg, zijn deze waarden ook niet terug te brengen. Van de kwaliteiten '*relatief grote openheid*' en '*groene en relatief stille kring rond Amsterdam*' zoals door Unesco aan de Stelling toegekend, was ook ten tijde van de aanwijzing (1996) al geen sprake meer. Ook deze waarden zijn nu niet meer terug te brengen.

Het gebied ten zuidoosten van het Fort aan de Nekkerweg (Zuidoostbeemster en directe omgeving) is, ondanks de aanwezigheid van de snelweg en de bebouwde kom van het dorp Zuidoostbeemster, door Unesco opgenomen binnen de begrenzing van de Stelling waardoor de waarden van toepassing zijn. Het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij, dat ten opzichte van het Fort aan de Nekkerweg aan de andere zijde van deze snelweg ligt, bevindt zich dus ook binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam waardoor voor dit gebied de gevolgen van de ontwikkeling voor de kernkwaliteiten in kaart moeten worden gebracht. Feitelijk ligt het gebied buiten de gebieden die beschermd worden door kernkwaliteit 1 en waren de kernkwaliteiten 2 en 3 ten tijde van de aanwijzing in dit gebied niet meer aanwezig. De nieuwbouw in De Nieuwe Tuinderij, waarbinnen het Appels en perenpad is gesitueerd, heeft daarom geen negatief effect op de waarden van de Stelling van Amsterdam. De provincie heeft, als sitholder van de Stelling van Amsterdam, bij haar begrenzing dan ook dit gebied van Zuidoostbeemster reeds buiten de begrenzing van de Stelling van Amsterdam gehouden.

³ Stelling van Amsterdam, SVP architectuur en stedenbouw, 27 oktober 2016

4.3.3 *Provinciale woonvisie*

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

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda 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.

4.3.4 *Woningbouwmonitor 2015*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2015 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afpraak in de stadsregio 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. Positief is dat het aantal verleende bouwvergunningen in 2014 bijna is verdubbeld ten opzichte van 2013. Dit betekent dat de productie vanaf 2016 zal stijgen maar dit is onvoldoende om aan de woningbehoefte te voldoen.

4.4 **Regionaal en gemeentelijk beleid**

4.4.1 *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:

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

De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is met de regiogemeenten afgestemd en als vaste plancapaciteit in het RAP opgenomen. De ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de gemaakte afspraken. In paragraaf 4.3.4 is de actuele stand van zaken toegelicht.

4.4.2 *Structuurvisie Beemstermaat*

De Structuurvisie Beemstermaat van de gemeente Beemster (juli 2012) vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. In deze structuurvisie zijn de ambities genoemd die de gemeente nastreeft. Deze ambities luiden als volgt:

- Behoud en herstel van het landschapspatroon.
- Tegengaan van verrommeling.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.
- Recreatie en duurzaamheid versterken.
- Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster.

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is in deze structuurvisie een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat.

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen en dat de plannen Zuidoostbeemster I (De Nieuwe Tuinderij) en II hiervoor de mogelijkheden bieden. In de structuurvisie wordt per kern een ontwikkelingsvisie gegeven. Voor Zuidoostbeemster is uiteengezet dat in de uitleg Zuidoostbeemster II mogelijkheden worden gecreëerd voor beperkte uitbreiding in de sfeer van landschappelijk wonen, passend bij de al bestaande ordening van bebouwingen als uitloopgebied aansluitend aan het dorps DNA van het meer verstedelijkte dorp Zuidoostbeemster.

De woningbouwontwikkeling Zuidoostbeemster I (De Nieuwe Tuinderij) is genoemd als een te realiseren project en ligt binnenstedelijk.

4.4.3 *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:

1. Mix van bewoners.
2. Goede woonomgeving.
3. Behoud van het karakter van de Beemster.

Over Zuidoostbeemster wordt uiteengezet dat in samenhang met de toekomstige uitbreiding Zuidoostbeemster een tweede hoofdcluster voorzieningen vormt. Verder is opgenomen dat het uitbreidingsplan voor Zuidoostbeemster uitgaat van aanpasbare woningen, verzorgd wonen en beschermd wonen.

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

4.4.4 *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.

4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij en daarmee de deelontwikkeling binnen het onderhavige plangebied, passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

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

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Voor de gehele ontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west', waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, is een watertoets⁴ verricht, waarbij overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft plaatsgevonden. Deze watertoets vormt een bijlage bij deze toelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

- Er liggen geen waterkeringen in en rond het plangebied;
- De vigerende waterpeilen worden gehandhaafd;
- Door de toename van verhard oppervlak is uitbreiding van het wateroppervlak benodigd. In het stedenbouwkundig plan wordt voldoende oppervlaktewater gerealiseerd, waardoor de compensatie ruimschoots binnen het stedenbouwkundig ontwerp opgelost wordt;
- De watergangen worden varend onderhouden. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt onderhoud vanaf de kant uitgevoerd.
- Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Regenwater wordt rechtstreeks op oppervlaktewater afgevoerd;
- Het afvalwater wordt afgevoerd door een directe aansluiting op het hoofdtransportriool te maken.

Voor het totale plangebied Nieuwe Tuinderij - west is de watervergunning reeds afgegeven door HHNK.

5.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

⁴ Watertoets De Nieuwe Tuinderij - West te Zuidoostbeemster, Grontmij Nederland bv, 3 februari 2011

Voor het gehele plangebied is bodemonderzoek⁵ uitgevoerd door Grondslag BV. Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormen voor de huidige bestemming en de toekomstige woonbestemming. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Omdat er onderzoek ouder is dan 5 jaar is in 2016 een actualisatie op het onderzoek uitgevoerd⁶. Hieruit volgt dat er geen bodembedreigende activiteiten naar voren zijn gekomen. De in 2010 uitgevoerde bodemonderzoeken zijn representatief voor de huidige bodemkwaliteit.

5.4 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

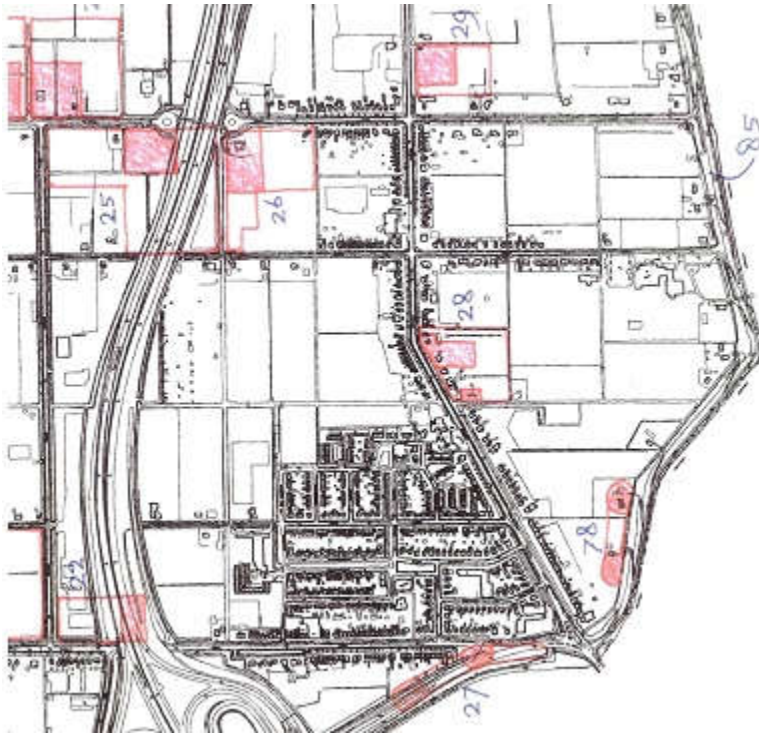
De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003. Het beleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de gemeente het publieke belang van het kwetsbare en waardevolle archeologische erfgoed wil behartigen. De gemeentelijke archeologienota vormt een nadere uitwerking van het (inter)nationaal en provinciaal archeologiebeleid.

Binnen de rode contouren in figuur 5.1 bevinden zich in de bodem waarschijnlijk de resten van enkele molengangen en buitenplaatsen uit de 17e eeuw. De resten zullen voornamelijk bestaan uit fundamenten van windmolens, kaden, hoofd- en bijgebouwen, voormalige vijvers en watergangen, gebruiksvoorwerpen en sporen van tuinaanleg. Zij leveren met name informatie over de vroegste windmolentechnologie en over de ruimtelijke, bouwkundige en tuinarchitectonische ontwikkeling van de buitenplaatsen en het dagelijks leven van bewoners en personeel.

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. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

⁵ Verkennend bodemonderzoek Deellocatie G, Gemeente Beemster, Sectie D, nr. 3718, Grondslag BV, 9 maart 2010

⁶ Resultaten actualisatie onderzoek, 15563 De Nieuwe Tuinderij, percelen D en G te Zuidoostbeemster, Grondslag BV, 1 april 2016



Figuur 5.1 Uitsnede archeologiekartaal (bron: Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster)

5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Gebiedsbescherming

In de door Van der Goes en Groot uitgevoerde Habitattoets⁷ zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden ‘Polder Zeevang’ en ‘Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder’ getoetst. Er is getoetst of negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling zouden kunnen optreden op relevante natuurwaarden in Natura 2000-gebied Polder Zeevang met betrekking tot de storende factoren: verzuring, vermessing, geluid, lichthinder, trillingen en optische verstoring. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling blijkt dat ten gevolge van het project geen negatieve effecten kunnen optreden op relevante waarden van het Natura 2000-gebied Polder Zeevang, en zeker geen significant negatieve effecten. De instandhoudingsdoelstellingen worden niet negatief beïnvloed.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Er is een verkennend natuuronderzoek⁸ uitgevoerd waarbij bureauonderzoek gecombineerd is met een veldbezoek, uitgevoerd op 16 november 2015. Hieronder zijn de resultaten toegelicht.

Flora

Er wordt binnen het plangebied geen beschermde flora verwacht. Tijdens het veldbezoek is deze ook niet waargenomen.

⁷ Habitattoets, Van der Goes en Groot, Van der Goes en Groot, 25 september 2013

⁸ Actualisatie verkennend natuuronderzoek Zuidoostbeemster, Grontmij Nederland BV, 3 december 2015

Vogels

In het plangebied kunnen enkele weidevogels voorkomen. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen tijdens het veldbezoek. De werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

Amfibieën en vissen

In de sloten kunnen zowel Kleine modderkruiper als Bittervoorn voorkomen. Omdat de sloten gehandhaafd blijven, zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Een ontheffing voor deze soorten is niet nodig. Het plangebied levert geschikt voortplantingswater voor enkele algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Kleine watersalamander, Bruine kikker of groene kikker (bastaardkikker en/of Meerkikker). Hiervoor geldt de Zorgplicht.

Het in december 2015 geconstateerde geschikte land- en overwinteringsbiotoop voor de Rugstreppad is begin maart 2016, voor het actieve seizoen, ongeschikt gemaakt doordat de grond is geëgaliseerd en plasvorming wordt voorkomen. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden nog een bezoek te brengen aan het gebied om de aanwezigheid van de rugstreppad volledig te kunnen uitsluiten.

Vleermuizen

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen in het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande resultaten wordt geconcludeerd dat er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd mits de aanwezigheid van de rugstreppad voorafgaand aan de werkzaamheden wordt uitgesloten. Mocht toch blijken dat de rugstreppad aanwezig is dan zal ontheffing moeten worden aangevraagd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan echter niet in de weg.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Ontsluiting en parkeren plangebied

Het plangebied wordt door middel van een nieuw aan te leggen weg ontsloten. De woningen aan het Middenpad worden direct via het Middenpad ontsloten.

Bij het bepalen van de theoretische parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de CROW parkeerkencijfers 2010. De betreffende locatie kan worden aangeduid als 'weinig stedelijk-rest gebouwde kom'.

Er zal worden voldaan aan het gemiddelde van de parkeerkencijfers die de CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) hanteert voor dit type woningen op deze locatie.

Momenteel worden de volgende kencijfers per type woning gehanteerd:

- Vrijstaande woning: 2,3 parkeerplaatsen;
- Twee-onder-één-kapwoning: 2,2 parkeerplaatsen;
- Tussen- en hoekwoning: 2,0 parkeerplaatsen.

Op grond van deze cijfers dienen er in totaal minimaal 57,6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de projectmatig te bouwen vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen geldt dat een garage wordt gerealiseerd waarbij voor de garage sprake is van een oprit. Op grond van de omrekening van de CROW mag voor deze woningen 1 parkeerplaats op eigen terrein worden meegenomen in de berekening. Voor de kavels geldt dat sprake is van een lange oprit en/of garage met oprit. Ook voor deze woningen mag op grond van de tabel 1 parkeerplaats op eigen terrein worden meegenomen in de berekening. Dit betekent

voor het plan dat er minimaal 37,6 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met 40 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Er wordt dan ook voldaan aan de parkeernorm. In de regels is geborgd dat moet worden voldaan aan de kencijfers van de CROW en dat voor de kavels parkeren op eigen erf plaatsvindt.

5.6.2 *Ontsluiting De Nieuwe Tuinderij*

Door Goudappel Coffeng BV is in het kader van de ontsluiting van De Nieuwe Tuinderij een beoordeling⁹ uitgevoerd naar de verkeerssituatie op de Purmerenderweg. De volgende onderwerpen komen in deze beoordeling aan de orde:

Het kruispunt van de Purmerenderweg met de Zuiddijk

Dit kruispunt is in 2011 aangepast conform advies van Goudappel Coffeng. Met deze aangepaste kruispuntvorm met verkeersregelinstallatie kan het verkeersaanbod op het kruispunt goed worden afgewikkeld. Bovendien is een veilige fietsoversteek over de Zuiddijk gegarandeerd.

De Purmerenderweg

Goudappel Coffeng geeft in de beoordeling uit 2010 aan dat in een situatie met de woningbouw De Nieuwe Tuinderij, zonder aansluiting op de N244, een maximale autoverkeersintensiteit op de Purmerenderweg wordt verwacht van circa 9.900 motorvoertuigen per etmaal. Afwikkeling van het geprognoseerde verkeersaanbod op de huidige Purmerenderweg is mogelijk. De vorm, functie en het gebruik van de Purmerenderweg zijn echter op dit moment niet optimaal op elkaar afgestemd. Zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk is het wenselijk de Purmerenderweg anders in te richten. Op basis van de beoordeling van Goudappel Coffeng bestaat hiervoor geen noodzaak.

In 2012 is een inspraakavond gehouden voor de herinrichting van de Purmerenderweg. Op aandringen van de bewoners van de Purmerenderweg heeft de gemeente Beemster besloten deze weg, daar waar geen vrijliggend fietspad ligt, voorlopig niet te herinrichten en eerst de gevolgen van de aansluiting van de provinciale weg N244 af te wachten.

De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244

Zoals uit de vorige alinea blijkt, is de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 niet noodzakelijk voor een goede verkeersafwikkeling van De Nieuwe Tuinderij. De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 is opgenomen in het inpassingsplan N244 van de provincie Noord-Holland. Dit inpassingsplan is op 3 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. De voorbereidende werkzaamheden zijn reeds gestart. Goudappel Coffeng concludeert dat de realisatie van de aansluiting op de N244 gunstig is voor de situatie op de Purmerenderweg. Het aantal motorvoertuigen op de Purmerenderweg in de kern Zuidoostbeemster, is na aanleg van de aansluiting en de realisatie van de nieuwe woningbouwlocaties zelfs geringer dan de bestaande situatie zonder deze extra woningen.

5.7 **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. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn verder uitsluitend 30 km wegen aanwezig.

Voor het gebied De Nieuwe Tuinderij is akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels als gevolg van de A7. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woningen in het plangebied wordt overschreden. De hoogst berekende waarde in het plangebied bedraagt 51 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

⁹ Verkeer bestemmingsplan Zuidoostbeemster, Beoordeling verkeerssituatie, Goudappel Coffeng BV, 15 februari 2010

¹⁰ Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De nieuwe Tuinderij west en oost, 23 september 2013, Witteveen en Bos

Verder blijkt uit het onderzoek dat eventuele maatregelen niet doelmatig zijn aangezien er al stil asfalt en geluidschermen aanwezig zijn. Om deze reden wordt voor het maximaal aantal woningen dat dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, zijnde 27, een hogere waarde tot maximaal 51 dB aangevraagd.

5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

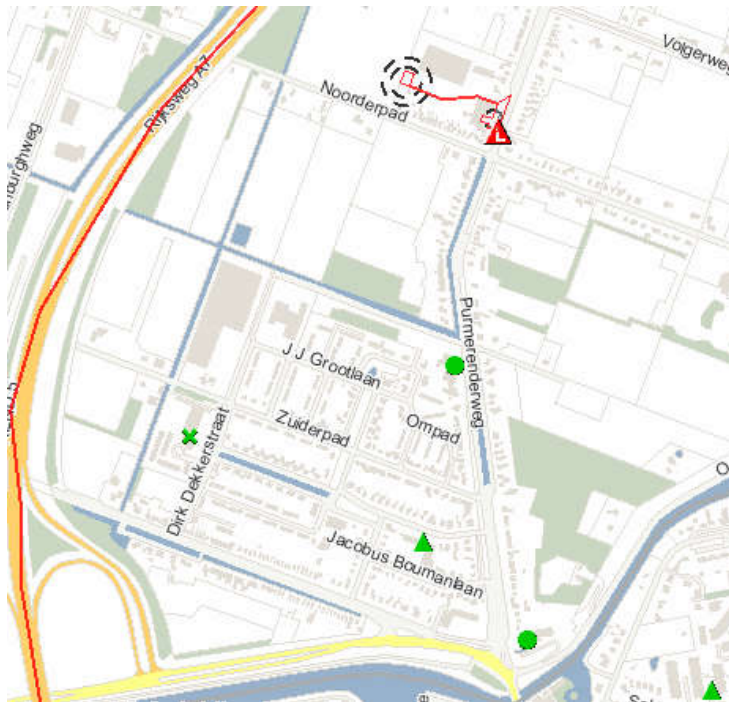
De totale ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

LPG-tankstation

Het LPG-tankstation aan de Purmerenderweg 113 is gelegen op meer dan 150 meter van het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van het tankstation en buiten de contour van het plaatsgebonden risico.



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A7, een route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is door de Veiligheidsregio advies uitgebracht voor het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij¹¹. Hieruit volgt dat het plangebied Appels en perenpad buiten het invloedsgebied van de A7 met betrekking tot LPG-transporten is gelegen maar binnen het invloedsgebied met betrekking tot LT2 transporten.

Per 1 april 2015 is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen door het Besluit externe veiligheid transport gevaarlijke stoffen. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de A7 is gelegen, kan op basis van dit besluit een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

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.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

¹¹ Advies externe veiligheid Zuidoostbeemster, Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland, 10 november 2014

Projectnaam	De Nieuwe Tuinderij
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van in totaal 540 woningen .
Cumulatie met andere projecten	Totale woningbouwproject De Nieuwe Tuinderij bevat 540 woningen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Enkel relevant tijdens de bouw
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Braakliggend terrein
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In het plangebied of de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de woningen die in het plangebied zijn voorzien. Het hotel-restaurant op de hoek Purmerenderweg-Middenpad ligt op ruim 80 meter afstand van het plangebied. De naastgelegen autogarage ligt op ruim 100 meter van het plangebied. Op grond van deze afstand kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling. Er gelden vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan 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 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. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen – 1
- Wonen – 2

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 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

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

De te realiseren openbare groenvoorzieningen in het plangebied zijn als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

- Artikel 4: Tuin

De voortuinen van de te realiseren woningen aan het lint zijn als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Verkeer

De wegen en parkeerclusters binnen het plangebied zijn als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Water

De bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied, welke zal worden verbreed, is als 'Water' bestemd.

- Artikel 7: Wonen - 1

Er is onderscheid gemaakt tussen de woningen langs het Middenpad (lintbebouwing) en de woningen in de buurten, omdat deze verschillende locaties om verschillende regels vragen. De woningen aan het Middenpad hebben de bestemming Wonen – 1. De maximale goothoogte bedraagt hier 4 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. Het maximum aantal woningen in deze bestemming bedraagt 7. De locatie van deze zeven woningen is door middel van bouwvlakken aangegeven.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 48m². De toegestane oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag daarnaast niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bedragen. De regels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

- Artikel 8: Wonen - 2

Binnen de bestemming Wonen - 2 mogen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. Het maximaal aantal woningen bedraagt 20. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 meter.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 48m². De toegestane oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag daarnaast niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bedragen. De regels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 9: 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 10: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 12: Overgangsregels

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

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

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

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij 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. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 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 bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties met het verzoek om hier op te reageren. Van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de Veiligheidsregio en de provincie Noord-Holland is een reactie ontvangen.

HHNK ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen aangezien voor de gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij – west een watertoets is opgesteld en de watervergunning inmiddels is afgegeven. HHNK blijft graag nader betrokken indien watergerelateerde zaken met betrekking tot de taken van het Hoogheemraadschap spelen.

De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland geeft aan dat voor het plangebied Zuidoostbeemster een generiek advies is uitgebracht waardoor men geen noodzaak ziet tot het uitbrengen van een aanvullend advies.

De provincie Noord-Holland geeft aan dat het plan grote overeenkomsten vertoont met de eerder beoordeelde plannen in het kader van woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij. In de toelichting wordt aangetoond dat het plan in overeenstemming is met de bepalingen uit de verordening voor nieuwe woningen in het landelijk gebied (artikel 13 en 15) en ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen (artikel 22). De provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8.2 Zienswijzen en beroep

Gelet op de planologische procedures (inspraakmomenten en formele zienswijzetermijn) voor het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, Uitwerkingsplan De Nieuwe Tuinderij – west 1 en de bestemmingsplannen Notarisappelstraat, Burgemeester Postmastraat en Benonistraat zijn de standpunten met betrekking tot woningbouw in onderhavig plangebied genoegzaam bekend. Bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan Appels en perenpad is dan ook zorgvuldig rekening gehouden met eerder uitgesproken zienswijzen en belangen van omwonenden.

Het plangebied 'Appels en perenpad' grenst richting de Purmerenderweg (nagenoeg) aan één omwonende. De Beemster Compagnie heeft met deze omwonende specifieke afspraken gemaakt met betrekking tot de beoogde woningbouw in het plangebied. Voor wat betreft de zeven ontwikkelkavels aan het Middenpad geldt dat deze aan de zuidzijde grenzen aan de percelen van enkele bewoners van de Ninaberstraat. Deze bewoners zijn door De Beemster Compagnie rechtstreeks benaderd worden door middel van een informatiebrief. Men zal daarin worden geïnformeerd over de terinzagelegging van het bestemmingsplan waarbij voor nadere informatie contact kan worden opgenomen met De Beemster Compagnie.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Appels en perenpad', de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben van 9 mei tot en met 20 juni 2016 ter inzage gelegen. Alle ontwerpbesluiten met relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Beemster, en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen, gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Deze zienswijze is ontvankelijk, en is daarmee in behandeling genomen. In de 'Nota van beantwoording zienswijze 'Appels en perenpad' is de zienswijze kort samengevat en voorzien van beantwoording. De Nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en vormt een bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling. Als gevolg van de zienswijze is de toelichting aangevuld.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.