

Bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij - Oost

Nota Inspraak en vooroverleg

versie	definitief
datum	7 augustus 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Anonimisering	3
2	Vooroverlegreacties	4
3	Inspraakreacties.....	10

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze nota van beantwoording inspraak en vooroverlegreacties heeft betrekking op de inspraakreacties en overlegreacties die zijn ingediend in verband met het voorontwerpbestemmingsplan voor De Nieuwe Tuinderij - Oost. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2016 t/m 30 januari 2017 ter inzage gelegen voor inspraak. Op 11 januari 2017 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Bij aanvang van de bovengenoemde periode is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) tevens aangeboden aan diverse overleginstanties.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn 3 reacties ontvangen. In deze nota zijn in hoofdstuk 2 de ontvangen overlegreacties samengevat en van een inhoudelijke beantwoording voorzien. Vervolgens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Naar aanleiding van de inspraak zijn binnen de inspraaktermijn 22 inspraakreacties ontvangen. In deze nota zijn in hoofdstuk 3 de inspraakreacties samengevat en per onderwerp gerubriceerd. Per onderwerp is een inhoudelijke beantwoording gegeven. Ten slotte is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een inspraakreactie hebben gegeven niet bij naam te noemen. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

2 Vooroverlegreacties

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij - Oost voor overleg aangeboden aan de verschillende overlegpartners. Van de volgende partijen is een reactie ontvangen:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
2. Gemeente Purmerend
3. Provincie Noord-Holland

Alle overlegreacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>Conclusie</i>
Er is overleg geweest tussen de gemeente, de Beemster Compagnie en het hoogheemraadschap. De waterhuishoudkundige aspecten zijn besproken. Dit heeft geresulteerd in het watertoetsdocument van 24 november 2016, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Het hoogheemraadschap kan zich hier volledig in vinden en onderschrijft de inhoud van dat document.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
Er zijn tekstuele opmerkingen gemaakt. Ook zijn enkele aanvullingen gegeven ter nuancering of ter correctie van de tekst toelichting ten opzichte van het watertoetsdocument.	De tekstuele aanpassingen worden in de toelichting verwerkt.	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het plan.
Op bladzijde 30 is een paragraafkop 5.6 Molenbiotoop opgenomen. In - en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen molens aanwezig van het hoogheemraadschap.	Het kopje van paragraaf 5.6 is voor dit plan inderdaad niet relevant en wordt verwijderd uit de toelichting.	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het plan.
Op bladzijde 34 van het concept bestemmingsplan is de juridische planbeschrijving opgenomen. Onder paragraaf 6.2	De dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering wordt in de opsomming in paragraaf 6.2 toegevoegd.	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het plan.

Planregels is een opsomming van de in dit plan voorkomende bestemmingen opgenomen. In deze opsomming ontbreekt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Gevraagd wordt om deze dubbelbestemming aan het rijtje toe te voegen.		
In de bestemmingsregel Water (Art. 5 blz. 47) is onder f. groenvoorzieningen opgenomen. Gevraagd wordt wat hieronder wordt verstaan.	De watergangen zijn iets breder bestemd dan het daadwerkelijke wateroppervlak, waardoor deels de taluds ook in de waterbestemming vallen. Zodoende zijn ook groenvoorziening opgenomen in de bestemmingsomschrijving.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Gemeente Purmerend

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>Conclusie</i>
Het gemeentebestuur staat positief tegen de (totale) woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij en de deellocatie De Nieuwe Tuinderij - Oost. Met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk levert de gemeente Beemster haar bijdrage aan invulling van de huidige regionale woonbehoefte.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Provincie Noord-Holland

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Holland d.d. 4 april 2017 is het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aangepast en opnieuw voorgelegd aan de provincie. Naar aanleiding hiervan is een tweede overlegreactie d.d. 20 juli 2017 van de provincie ontvangen. Beide reacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

<i>Vooroverlegreactie d.d. 4 april 2017</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>Conclusie</i>
De Nieuwe Tuinderij – Oost is een ontwikkeling buiten Bestaand Stedelijk Gebied. De Beemster is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het is bekend dat er binnen de MRA een grote woningbouwbehoefte is. De Nieuwe Tuinderij - Oost moet in het nieuwe Regionaal Actieprogramma (RAP), waarvan een locatie-inventarisatie	Zoals in het bestemmingsplan is opgenomen, is aan de hand van een specifieke toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld dat het woningbouwplan voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan. Wel is paragraaf 4.3 van de toelichting als ambtelijke wijziging geactualiseerd in verband met de gewijzigde PRV.

<p>onderdeel moet uitmaken, worden meegenomen om te kunnen voldoen aan het vereiste van de regionale afspraken over woningbouw. Omdat er nog geen vastgesteld RAP is, dient u (separaat) nut en noodzaak aan te tonen. Wij hopen dat de locatie een plek zal krijgen in het nieuwe RAP.</p>	<p>Daarbij merken wij op dat in de per 1 maart 2017 gewijzigde Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geen regels meer zijn opgenomen over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden. Dit is een plicht vanuit het Rijk. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De locatie De Nieuwe Tuinderij – Oost is onderdeel van het RAP Wonen 2016 – 2020 van de Stadsregio Amsterdam. Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. De Nieuwe Tuinderij – oost is in deze plancapaciteit opgenomen.</p>	
<p>De locatie is gelegen in Werelderfgoed De Beemster en Werelderfgoed Stelling van Amsterdam. In het plan moet op grond van artikel 20-22 van de PRV worden beschreven of en op welke wijze het plan de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behoudt of versterkt. In de onderbouwing van nieuwe plannen zal moeten worden aangetoond dat het plan geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten. Met andere woorden in de onderbouwing van het plan moet worden aangetoond dat deze waarden gerespecteerd worden en tot uiting komen in het ontwerp en ruimtelijk plan voor de nieuwe woningbouwlocatie. Op dit moment vinden wij dat dit aspect nog onvoldoende tot uiting komt.</p>	<p>Zowel de toets aan de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed De Beemster als het UNESCO Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam is door SVP architectuur en stedenbouw in twee aparte rapportages toegelicht, te weten de rapportage “Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij (SVP, 6 december 2016) en de rapportage ‘Stelling van Amsterdam, 27 oktober 2016, SVP, 27 oktober 2016). Op bladzijde 19 t/m 21 van de toelichting is de samenvatting opgenomen en wordt ook naar deze rapportages verwezen. De rapportages vormen een bijlage bij het bestemmingsplan. In het rapport van SVP over UNESCO Werelderfgoed De Beemster, is aangegeven dat de kernkwaliteiten van door de ontwikkeling op de onderhavige locatie niet worden aangetast. Door aan te sluiten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap worden verschillende kernkwaliteiten juist versterkt.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p>In de PRV liggen de gronden van het plangebied niet binnen de begrenzing van het UNESCO werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Echter, omdat op grond van de kaart behorende bij het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de gronden wel onderdeel zijn van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, is in een aparte rapportage ook aandacht besteed aan de begrenzing en de aanwezige kernkwaliteiten. Ook uit deze toets volgt dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten. 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.</p>	
<p>ARO-advies: De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) zou graag onderzocht willen zien of het plan als geheel, inclusief de ontsluitingsstructuur, nog meer op de oorspronkelijke structuur van de polder geënt zou kunnen worden. De wegenstructuur is niet gekoppeld aan de waterstructuur en er liggen woningen met de achterkant naar de historische waterlopen. De ARO suggereert om de ontsluitingsweg langs de hoofdsloot over de hele lengte aan de oostzijde hiervan te projecteren.</p>	<p>De oorspronkelijke waterstructuur zoals weergegeven op de kopergravure vormt de basis van De Nieuwe Tuinderij, zowel in west als in oost. De waterstructuur is in de Beemster een zelfstandige structuur die is losgekoppeld van de ontsluitingsstructuur. Ook in De Nieuwe Tuinderij west en oost vormen water en wegen twee zelfstandige structuren. Het loskoppelen van wegen en water, de knikken in de wegenstructuur en de wisselende breedteprofielen benadrukken de zelfstandigheid en rechtlijnigheid van het water. Dit was overigens ook in de verkaveling van 2010 al het uitgangspunt. Wanneer de weg zoals de ARO voorstelt aan de oostzijde van de hoofdsloot wordt geprojecteerd worden water en weg teveel aan elkaar gekoppeld. Dit voorstel wordt om deze reden niet nader onderzocht.</p> <p>Wat betreft de achterkanten aan het water in De Nieuwe Tuinderij - Oost: hiervoor is gekozen vanwege de hiërarchie in de waterstructuur die op de kopergravure zichtbaar is. De oostelijke sloot is de hoofdsloot. Deze is bre-</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p>der en heeft aan 2 zijden een openbare oever. De westelijke sloot is smaller en is aan één zijde openbaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de bestemming Woongebied niet is vastgelegd dat de achtertuinen aan de zijde van de waterlopen moeten komen te liggen. Daarnaast wordt opgemerkt dat in het beeldkwaliteitplan is gewaarborgd dat de eigenaren van de kavels aan het water het talud langs het water in stand moeten houden. De eigenaren mogen dus geen hoge damwanden aanbrengen, waarmee een verrommeling van het beeld langs het water wordt voorkomen.</p>	
<p>ARO-advies: De ARO is van mening dat de verkaveling aan helderheid kan winnen. Er worden vraagtekens geplaatst bij de willekeurig ogende verspringingen in de wegenstructuur en de groenstructuur en bij de verschillende breedteprofielen van de hoofdsloot. De ARO suggereert om het profiel van de hoofdsloot en de openbare ruimte daarlangs eenduidiger en continu te maken. Ook stelt de ARO voor om de variatie te zoeken in de woningtypen, verspringende rooilijn en de kavelbreedte, in combinatie met een ontsluiting die beter aansluit op het poldergrid.</p>	<p>In De Nieuwe Tuinderij is een balans gezocht tussen de monumentaliteit van het grid van de Beemster en de dorpse, meer intieme sfeer van de woonbuurten. De zogenaamde 'linten' zoals de Purmerenderweg, het Noorderpad, maar ook het nieuwe Middenpad als onderdeel van De Nieuwe Tuinderij, zijn rechtlijnig, continue en formeel van karakter. In de buurten zijn juist groene verblijfsplekken gecreëerd, als tegenhanger van de linten. Door wisselende breedteprofielen van de waterlopen, ontstaan ook verblijfsplekken aan het water. Dit is in zowel De Nieuwe Tuinderij – Oost als West het geval. In De Nieuwe Tuinderij - Oost is het bestaande bomenlint aangegrepen om hier verschillende verblijfsplekken aan te koppelen. Het wisselende breedteprofiel van dit bomenlint definieert verschillende plekken.</p> <p>In de buurten is sprake van een 'dorpse mix' van woningtypologieën en bijbehorende kavelbreedtes. Wat betreft rooilijnen en beeldkwaliteit van de bebouwing in de buurten is juist gestreefd naar rust en samenhang, zodat de bebouwing ondergeschikt is aan het groen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	De suggestie van de ARO om de variatie in de buurtjes te zoeken in een grotere variatie in woningen en kaveldiepte in plaats van in een gevarieerde ontsluitingsstructuur en wisselende breedteprofielen wordt niet nader onderzocht, omdat daarmee niet de gewenste verblijfsplekken kunnen worden gerealiseerd. De openbare ruimte krijgt dan immers een meer rechtlijniger en eenduidiger karakter.	
ARO-advies: De ARO geeft aan dat de dijkzone meer open moet zijn. Het doel zou moeten zijn het plan duidelijk los te laten liggen van de dijkzone.	Het dorp Zuidoostbeemster moet los blijven van de dijk, zodat het als een zelfstandig dorp in het laag gelegen polderlandschap blijft fungeren en niet als een buitenwijk van Purmerend. Dat was reeds in 2010 het uitgangspunt. We erkennen dat dit in het plan dat is gepresenteerd minder duidelijk zichtbaar is en hebben daarom de verkaveling aangepast. De dijkzone is daardoor rustiger en geworden en het dijkpark is duidelijker zichtbaar als een robuuste groenstructuur.	De reactie leidt tot aanpassing van het plan. De verbeelding wordt naar aanleiding van de aanpassingen in de dijkzone aangepast.

<i>Vooroverlegreactie d.d. 20 juli 2017</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>Conclusie</i>
Het naar aanleiding van het ARO-advies aangepaste plan is door het ambtelijke team ruimtelijke kwaliteit (ARK) opnieuw beoordeeld. De conclusie van de ARK is dat gehoor is gegeven aan de opmerkingen en suggesties van de ARO. Het plan is niet in strijd met de eisen van artikel 15 van de PRV.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3 Inspraakreacties

Gedurende de inspraakperiode heeft de gemeente Beemster 22 inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is één inspraakreactie buiten de termijn ontvangen. Formeel is deze reactie niet-ontvankelijk. De inhoud van de inspraakreactie sluit echter aan bij andere inspraakreacties, zodat de beantwoording in deze nota is te lezen.

De strekking van de ontvangen reacties vertonen overeenkomsten. Zodoende is gekozen om de reacties thematisch te behandelen. Per onderwerp is aangegeven welke indieners een reactie op dit onderwerp hebben ingediend.

	<i>Reactie</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>Conclusie</i>
1	<p>Strijd met kernkwaliteiten UNESCO Werelderfgoed, strijd met het Barro, aantasting landschap en/of cultuurhistorische waarde <i>Insprekers 15, 17, 18, 19 en 21</i></p> <p>Insprekers stellen dat de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Beemster ernstig worden geschonden door de woningbouwplannen. Zuidoostbeemster mag volgens het nominatiedossier niet verder groeien. Door de minister-president, provincie, gemeente Beemster e.a. is de internationale overeenkomst getekend voor Werelderfgoed Beemster. De Nederlandse staat heeft zich internationaal verplicht in de Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention, deze te beschermen, Woningbouw is daarnaast in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).</p>	<p>In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.2.3 ingegaan op het Barro en in paragraaf 4.3.2. op pagina 19 is ingegaan op de inpassing in het UNESCO Werelderfgoed. Hieronder is nader ingegaan op de toetsing.</p> <p>De kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Beemster worden met het onderhavige plan niet aangetast. Het nominatiedossier is achterhaald door het State of Conservation report van de Minister uit september 2009. In dit rapport wordt het plan De Nieuwe Tuinderij expliciet benoemd en zijn de effecten op de universele kenmerken beoordeeld. Bij de beoordeling van hoe de geplande woningbouw zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid voor het behoud van de waarde van het Werelderfgoed, is het probleem niet zozeer het aantal te bouwen woningen, maar gaat het meer over de culturele betekenis van de Beemsterpolder zoals die zal worden gezien en ervaren</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		<p>door de toekomstige generaties. De Minister is van mening dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het Werelderfgoed actief heeft behouden. De World Heritage Committee heeft in dit State of Conservation report geen aanleiding gezien om de Beemster van de lijst met werelderfgoederen te schrappen of nadere vragen te stellen. Ook in het Statement of Outstanding Universal Value uit 2013 acht de World Heritage Committee nieuwbouw niet uitgesloten en wordt geen aantasting van de kernkwaliteiten vastgesteld.</p> <p>Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. In het rapport van SVP (Kernwaarden Beemster, 6 december 2016) is aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - Oost de kernwaarden van het Werelderfgoed niet worden aangeast.</p> <p>Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - Oost 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. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap. Geconcludeerd wordt dat het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – Oost niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed.</p>	
--	--	---	--

2	<p>Metropoolregio Amsterdam <i>Insprekers 17, 19 en 21</i> Insprekers geven aan dat de afspraken over de woningbouwlocaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) gevoed zijn door de gemeenten zelf. De gemeente vult de capaciteit van locaties zelf in. De opgave is zodoende niet van bovenaf opgelegd. Ook is bescherming en versterking van het landschap een MRA-doelstelling. Dit is onvoldoende zichtbaar in de afwegingen die zijn gemaakt.</p>	<p>In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de werking en gemaakte afspraken in het kader van de woningbouwopgave in de MRA. De woningbouwopgave in de regio wordt bepaald door de grote vraag om in de regio te wonen. Deze vraag is momenteel zelfs zo groot dat, zoals uit de Woningbouwmonitor 2016 blijkt, de gemaakte afspraken voor woningbouw te laag zijn om te voorzien in de behoefte in de regio.</p> <p>De keuze voor woningbouw op de locatie De Nieuwe Tuinderij - Oost is al jaren terug gemaakt. Zowel provincie als gemeente heeft deze keuze in verschillende ruimtelijke beleidsstukken vastgelegd. In november 2012 hebben de bestuurders van de Stadsregio Amsterdam samen met de woningbouwcorporaties en de marktpartijen het project De Nieuwe Tuinderij zelfs als prioriteitsproject aangemerkt. De monitor plancapaciteit is een instrument om de voortgang van de afgesproken plannen te monitoren. In het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt vervolgens de voortgang vergeleken met de behoefte en worden afspraken opgenomen over de opgave per gemeente. De woningbouwmonitor geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen.</p> <p>Wat betreft de bescherming en versterking van het landschap moet worden opgemerkt dat de locatie geen maagdelijk terrein betreft. Het terrein is in gebruik geweest voor het zwembadcomplex De Wilgenhoek en het korfbalcomplex van BEP. Beide zijn verplaatst naar Purmerend. Met het vertrek van deze functies is een rommelig geheel ontstaan. In het bestemmingsplan en de bijlagen van SVP is uitgebreid gemotiveerd dat met het plan de historische en</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
---	---	---	---

		landschappelijke structuur van wegen en sloten wordt versterkt en op een passende wijze wordt opgenomen in het nieuwe woonlandschap.	
3	<p>Groengebied en geen alternatieve locaties afgewogen <i>Insprekers 3, 9, 11, 17, 18, 19, 21</i> Insprekers geven aan dat de locatie zich in het Belvédèregebied van Noord-Holland bevindt en het de parel van de Zuidoostbeemster is. Opofferen van deze parel ten behoeve van woning mag niet worden toegestaan. Inspreker 17 geeft aan dat het plan te massaal is en er een groot recreatiegebied verdwijnt dat door omwonenden gebruikt wordt. Insprekers 18 en 19 geven aan dat de Beemster zich moet blijven onderscheiden van Purmerend. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met groengebieden. Inspreker 3 is principieel tegen de bouw van het grote aantal woningen en wil de locatie groen houden. Inspreker 9 heeft bezwaar tegen het feit dat het prachtige uitzicht op een open landschap wordt ontnomen. Inspreker 11 geeft aan begrip te hebben voor de noodzaak om nieuwe woningen te bouwen in de omgeving van Amsterdam c.q. Purmerend maar is van mening dat de gekozen locatie in de Beemster, dat staat op de UNESCO Werelderfgoedlijst uitermate ongelukkig is en geen recht doet aan het landelijke karakter dat de gehele Beemster uitstraalt. Er wordt voorgesteld om naar alternatieve bouwlocaties te kijken die het karakter van de Beemster minder aantasten dan het voorliggende voorstel.</p>	<p>Het Belvédère-beleid is onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid waarbij expliciet aandacht moet worden geschonken aan de betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed. Het onderhavige plan is opgebouwd volgens en getoetst aan de kernkwaliteiten die het heeft op grond van het UNESCO-werelderfgoed en de status van Nationaal Landschap. In het bestemmingsplan en de bijlagen van SVP is hier uitgebreid aandacht aan besteed. Zie ook de reactie op ad 1.</p> <p>In het kader van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is een analyse uitgevoerd naar de mogelijkheden voor alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De samenvatting is opgenomen in paragraaf 4.2.2 van het bestemmingsplan.</p> <p>In het onderzoek zijn zachte plannen en transformatielocaties geïnventariseerd en beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Uit de analyse is gebleken dat er voor de geplande woningen in De Nieuwe Tuinderij - Oost geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn die een reëel alternatief vormen om in de aanwezige woningbehoefte te voorzien.</p> <p>Naast een analyse van locaties binnen bestaand stedelijk gebied, is ook gekeken naar alternatieve locaties buiten bestaand stedelijk (zie bladzijde 21 van het bestemmingsplan). Voor de gehele gemeente geldt de UNESCO-werelderfgoedstatus. Juist op de onderhavige locatie kunnen de kernkwaliteiten behouden blijven en zelfs worden ver-</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		<p>sterkt. 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 het Natuurnetwerk Nederland (Ecologische Hoofdstructuur). Geconcludeerd wordt dat de gehele regio wordt vertegenwoordigd door waardevolle gronden.</p> <p>Op de onderhavige locatie heeft het zwembadcomplex De Wilgenhoek gestaan. Daarnaast was het korfbalcomplex van BEP hier aanwezig. Beide zijn verplaatst naar Purmerend. Met het vertrek van deze functies is een rommelig geheel ontstaan. Door met de woningbouw aan te sluiten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap worden verschillende kernwaarden versterkt.</p>	
<p>4</p>	<p>Verkeer Purmerenderweg - Middenweg <i>Insprekers 3, 4, 7, 8, 10, 15, 17, 19, 21 en 22</i> Insprekers vrezen veel extra verkeer als gevolg van het plan op de Purmerenderweg. De Purmerenderweg is een erftoegangsweg en zal bezwijken onder veel verkeersdruk. Er wordt aandacht gevraagd voor de drukte en veiligheid op het kruispunt Purmerenderweg – Middenpad. Inspreker 8 stelt een rotonde en een voet-/fietstunnel onder de Purmerenderweg voor schoolgaande kinderen. Inspreker 10 stelt voor om in het plangebied een nieuwe noord-zuidverbinding te realiseren waardoor de Purmerenderweg weer in oude staat en karakter kan worden hersteld. De aansluiting op de Purmerenderweg is bij calamiteiten en/of werkzaamheden aan het wegennet niet meer bereikbaar. Inspreker 7 stelt voor om een tweede ontsluitingsweg aan te leggen achter de woningen aan de noordzijde</p>	<p>Door Goudappel Coffeng is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek vormt een bijlage bij het bestemmingsplan. In dit onderzoek wordt aangegeven dat de Purmerenderweg in de autonome situatie een hoge intensiteit en hoge snelheid heeft. Hierdoor sluiten de vormgeving van de weg, de functie en het gebruik niet optimaal bij elkaar aan. Goudappel Coffeng geeft aan dat de weg in feite een gebiedsontsluitingsweg is met het profiel van een erftoegangsweg. De verkeerssituatie van de Purmerenderweg wordt verbeterd door de aanleg van de aansluiting op de N244. Door de aansluiting verdwijnt het grootste deel van het doorgaande verkeer. De nieuwe uurintensiteit zal met de woningbouw in De Nieuwe Tuinderij enkel in de ochtendspits iets hoger uitkomen dan in de huidige situatie het geval is. De hoogste intensiteit wordt met de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 verlaagd. De verlaging van de verkeersintensiteiten sluit aan bij de ingeslagen weg: een afwaardering van de Purmerenderweg op basis van 30 km/h en gelijkwaardige</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p>van het Noorderpad, uitkomend tegenover het benzinestation. Inspreker 22 geeft enkele mogelijke ontsluitingsoplossingen ter overweging waarbij een tweede ontsluiting is voorzien via het Noorderpad en/of Oostdijk.</p>	<p>kruispunten. Dit principe kan ook met de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij - Oost in stand blijven. Het extra verkeer als gevolg van De Nieuwe Tuinderij – Oost kan met een enkele ontsluiting op de Purmerenderweg worden afgewikkeld mits er ook een noodontsluiting wordt gerealiseerd. Het onderhavige plan voorziet hierin d.m.v. een noodontsluiting op het Noorderpad aan de noordzijde van het plangebied. Een extra ontsluiting door het plangebied is gelet op de status en het profiel van omliggende wegen niet wenselijk. Een nieuwe noord-zuidverbinding zal altijd moeten aansluiten op de bestaande hoofdinfrastructuur. Hier zien wij geen mogelijkheden voor. Ook voor langzaam verkeer worden geen problemen verwacht qua ontsluiting. De afwikkeling op de Purmerenderweg zal voornamelijk in de zuidelijke richting gericht zijn. De kruising Middenpad - Purmerenderweg is in de huidige situatie gelijkwaardig en zonder voorrangregeling. Dit verkeersaanbod kan goed worden afgewikkeld bij de geprognosticeerde intensiteiten. In de avondspits is de overstekbaarheid matig. Dit vergt aandacht voor kwetsbare verkeersdeelnemers zoals kinderen en ouderen. Bij de uitwerking van de plannen heeft dit de aandacht en zal worden bekeken hoe dit kan worden verbeterd.</p>	
<p>5</p>	<p>Sluipverkeer parallelweg Purmerenderweg <i>Inspreker 7</i> Inspreker 7 geeft aan dat er sluipverkeer is te verwachten op de parallelweg van de Purmerenderweg en stelt voor om hier een inrijverbod op te nemen richting Purmerend ter hoogte van nummer 148.</p>	<p>Wij delen uw zorg. De intentie is inderdaad om een inrijverbod in te stellen op de parallelweg van de Purmerenderweg. Het inrijverbod staat echter los van het bestemmingsplan. De mogelijkheden voor een inrijverbod zullen bij de uitwerking van het plan nader worden bekeken.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
<p>6</p>	<p>Verkeer Noorderpad <i>Insprekers 8, 16</i> Inspreker 16 geeft aan dat het Noorderpad geen ontsluitingsweg mag worden voor de nieuwe wijk</p>	<p>Het plangebied wordt via de Purmerenderweg ontsloten. Enkel de nieuw te bouwen woningen die direct aan het Noorderpad grenzen ontsluiten op het Noorderpad. Het instellen van tweerichtingsverkeer op het Noorderpad is</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	Inspreker 8 stelt voor om op het Noorderpad tweerichtingsverkeer in te stellen.	vanwege het smalle profiel niet wenselijk. Dit heeft ook niet de steun van de bewoners van het Noorderpad.	
7	Verkeer Zuiddijk <i>Inspreker 21</i> Met meer woningen komt de aansluiting met de Zuiddijk onder druk te staan waardoor deze uitgebreid zou moeten worden. De ondertunneling kan dan niet meer doorgaan.	In het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng is aandacht besteed aan de gevolgen voor de Zuiddijk. Geconcludeerd wordt dat door de afname van verkeer dat via de Purmerenderweg in Zuidoostbeemster naar de A7 rijdt, verwacht wordt dat er geen nieuwe problemen ontstaan op de Zuiddijk.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
8	Verkeer Oostdijk <i>Insprekers 10 en 17</i> De verkeersproblematiek op de Oostdijk is in het plan niet meegenomen.	Enkel de kavels aan het Noorderpad worden via het Noorderpad en de Oostdijk ontsloten. Op deze gronden aan het Noorderpad is slechts een beperkt aantal woningen mogelijk waardoor het verkeer op de Oostdijk slechts in beperkte mate zal toenemen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
9	Woningen achter Noorderpad 39 t/m 47 <i>Inspreker 9, 11 en 20</i> Insprekers geven aan dat het plan slecht aansluit op de bestaande woningen van Noorderpad 39 t/m 47 komen. De bouw van vrijstaande woningen is hier meer op zijn plaats. De nieuw te bouwen woningen komen te dicht op de bestaande woningen komen. Gevraagd wordt om net als op andere plaatsen in het plan een groenstrook op te nemen aansluitend op de huidige achtertuinen als afscherming. Ook wordt gevraagd om het aantal woningen te beperken tot twee woningen.	In het gepresenteerde stedenbouwkundig plan zijn op de gronden achter Noorderpad 39 t/m 47 rijwoningen opgenomen. Het bestemmingsplan staat hier echter ook vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen toe. Wij hebben begrip voor uw reactie en hebben deze locatie nader bestudeerd. Gelet op uw belangen in combinatie met een optimale invulling van het plan is besloten om het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan op deze locatie aan te passen naar maximaal 4 woningen die vrijstaand of als twee-onder-één-kapwoningen kunnen worden uitgevoerd.	De reactie leidt tot aanpassing van het plan met betrekking tot de bestemming Wonen - 2. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verkleind en wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen waarbij in de regels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal 4 woningen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen.
10	Woningen achter Noorderpad 50 t/m 63 <i>Insprekers 3, 12, 14, 15 en 18, 19</i> Er wordt door insprekers aangegeven dat een invulling met rijwoningen achter het Noorderpad niet passend is omdat langs het Noorderpad alleen vrijstaande	Binnen de bestemming Wonen-2 die op bedoelde gronden is opgenomen, zijn zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen als rijwoningen toegestaan. In het beeldkwaliteitsplan is sprake van een onderscheid in de linten en de buurten. Langs de linten staat een losse	De reactie leidt tot een aanpassing in de regels van het plan. In de regels van de bestemming

	<p>en twee-onder-een kap woningen staan. Dit zal een negatief effect hebben op de waarde van de woningen. Daar komt bij dat de nieuwe woningen leiden tot een inbreuk op privacy. Insprekers 3, 12, 15, 18 en 19 vinden woningen voor 65-plussers beter passend dan rijwoningen. Inspreker 3 vraagt aandacht voor eenheid in de kleur van de stenen van de woningen.</p>	<p>korrel van vrijstaande woningen en een enkele tweekapper. In de buurten bestaat de bebouwing uit een dorpsmix van woningtypologieën. Vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen zijn gemengd door het hele plangebied. De woningen achter het Noorderpad behoren tot de buurten. De verkavelingsopzet in het beeldkwaliteitplan laat niet de definitieve situatie zien maar geeft een illustratie waarin het onderscheid tussen de linten en buurten duidelijk is gemaakt. Om te voorkomen dat lange rijen van woningen achter bestaande woningen ontstaan, wordt in de regels van de bestemming Wonen - 2 opgenomen dat maximaal 5 woningen aan elkaar mogen worden gebouwd. Als gevolg van de aanwezige groenbuffer en het situeren van achtertuinen aan deze buffer (zie ook punt 11) is de privacy ons inziens voldoende gewaarborgd. In het bestemmingsplan is niet bepaald waar seniorenwoningen worden gerealiseerd. Het is aan De Beemster Compagnie hoe de verkaveling binnen de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt uitgewerkt. Hierbij zal worden aangesloten bij de vraag uit de markt. De kleur van de stenen staat los van het bestemmingsplan. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal dit door Welstand worden beoordeeld.</p>	<p>Wonen - 2 opgenomen dat maximaal 5 woningen aan elkaar mogen worden gebouwd</p>
<p>11</p>	<p>Groen achter Noorderpad 50 t/m 63 en naast Noorderpad 50 <i>Insprekers 3, 6, 12, 14, 15, 16, 18 en 19</i> Insprekers vragen om de groenstrook achter de woningen Noorderpad 50 t/m 63 goed te onderhouden. Inspreker 14 verzoekt om de groenstrook achter Noorderpad 50 t/m 63 breder te maken dan 8 meter om zo de gevolgen van de ontwikkeling van de wijk minder groot te maken. Meerdere insprekers vrezen overlast wanneer de groenstrook openbaar toegankelijk wordt. Gevraagd</p>	<p>De reeds aanwezige groenbuffer is met de bestemming Groen opgenomen in het bestemmingsplan. De intentie is om de aanwezige begroeiing goed te onderhouden en te behouden tenzij dit niet gewenst is vanwege overlast. Gelet op de hoogte en breedte van de groenstrook en het feit dat de nieuwe woningen met achtertuinen van ca. 12 meter diep aansluiten op de groenstrook, zijn wij van mening dat er voldoende afscherming aanwezig is en rekening is gehouden met de privacy van de eigenaren/bewoners van de percelen Noorderpad 50 t/m 63.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

	<p>wordt om hier geen voetpad in aanleggen en de strook af te sluiten met een hek.</p> <p>Inspreker 6 en 16 vragen ook aandacht voor onderhoud van de bomen naast Noorderpad 50. Deze houden veel zonlicht tegen. Voorgesteld wordt om te snoeien of de strook in te richten met een andere soort boom die minder hoog wordt.</p>	<p>Binnen de bestemming Groen zijn paden mogelijk. Naast het achterpad is het echter niet de intentie om hier een voetpad te realiseren. Tevens is het niet de intentie om het aanwezige groen met een hek af te sluiten. Het groen krijgt geen openbaar karakter en op andere locaties in het plan zullen speelvoorzieningen worden gerealiseerd. Ook de bomenrij naast Noorderpad 50 dat doorloopt naar het zuiden heeft in het bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen. Ook hiervoor geldt dat het uitgangspunt is om de bomen te handhaven waarbij onderhoud gepleegd wordt om overlast te voorkomen.</p>	
12	<p>Bijkopen van grond <i>Inspreker 6, 16 en 18</i></p> <p>Insprekers 16 en 18 stellen voor om het openbaar groen achter de woningen van Noorderpad 50 t/m 63 aan te kopen door de huidige bewoners.</p> <p>Inspreker 6 vraagt naar de mogelijkheid om grond te kunnen bijkopen aan de zijkant en achterkant van Noorderpad 50..</p>	<p>De aankoop van gronden is niet mogelijk. De gronden maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur waarbij het wenselijk is om het openbaar groen in gemeentelijk eigendom te houden.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
13	<p>Aansluiting plan op woningen Oostdijk <i>Inspreker 1</i></p> <p>Inspreker 1 geeft aan dat de afhechting van de bebouwing aan de oostzijde van het plan rafelig is te noemen. Er is geen sprake van een rechte lijn, die zo karakteristiek is voor de polder. Daarnaast geeft het een rommelig en ongewenst beeld.</p> <p>Inspreker ziet graag dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. er een duidelijk onderscheid komt tussen de nieuwe woonwijk en het ringdijkgebied; 2. de groenstrook niet openbaar toegankelijk wordt ten behoeve van de woningen aan de Oostdijk, de aanwezige flora en fauna en de groene verbinding 	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft overleg plaatsgevonden met de indieners. De reactie over de dijkzone komt gedeeltelijk overeen met het advies van de ARO, dat in de overlegreactie van de provincie is opgenomen (zie hoofdstuk 1). In het ARO-advies is gesteld dat het plan duidelijk los moet liggen van de dijkzone. De ontwerp-tekening en het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat de dijkzone rustiger wordt en duidelijker zichtbaar is als robuuste groenstructuur. Tevens is een strakkere begrenzing opgenomen met rechte lijnen. Binnen de dijkzone (bestemming Groen) blijven paden en speelvoorzieningen mogelijk. Door middel van een waterloop achter de bestaande woningen, is een duidelijke buffer opgenomen tot de nieuwe woonwijk.</p>	<p>De reactie leidt tot aanpassing van het plan. De verbeelding wordt naar aanleiding van de aanpassingen in de dijkzone aangepast.</p>

	<p>tussen het Reigersbos en het landelijk gebied ten noorden van het Noorderpad;</p> <p>3. er geen speelgelegenheid en fiets-/voetpad in dit gebied komt.</p> <p>De bewoners hebben daarnaast een aantal vragen die zij graag beantwoord willen zien alvorens men kan instemmen met het plan.</p> <p><i>Inspreker 13</i> Inspreker ziet graag dat er een groenbuffer wordt gepland tussen de westzijde van het perceel en de nieuwe woonwijk. Deze groenstrook zou eventueel in overleg aangekocht kunnen worden danwel in bruikleen kunnen worden gegeven.</p> <p>De bewoners hebben daarnaast een aantal vragen over het bruggetje naar de onderdijk en het pad richting het Reigersbos. De voorkeur heeft een pad via het Noorderpad.</p>		
<p>14</p>	<p>Overlast tijdens bouwen <i>Insprekers 3, 5, 6, 9, 12, 16, 18</i> Er wordt aandacht gevraagd voor heiwerkzaamheden. De woningen aan het Noorderpad zijn niet onderheid. Heien zal trillingsvrij moeten gebeuren of er moet worden geboord. Inspreker 5 geeft aan dat er een toezegging van de gemeenteraad is dat er niet geheid maar geboord gaat worden. De woningen zullen bouwkundig moeten worden opgenomen. Bouwverkeer dient niet over het Noorderpad plaats te vinden. Aandacht wordt gevraagd voor het wegdek dat in een slechte staat verkeerd.</p>	<p>Zaken welke betrekking hebben op de uitvoering van het project, zoals heien of boren en mogelijke schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden, staan los van het bestemmingsplan. Het voorkomen van schade tijdens de bouwwerkzaamheden is een taak van en een verantwoordelijkheid voor de bouwer. In de omgevingsvergunning voor de woningen stelt de gemeente wel voorwaarden om schade en hinder voor de omgeving tijdens de bouw (zoveel mogelijk) te voorkomen. Op naleving van deze voorschriften zal door het gemeentelijke Bouw- en woningtoezicht tijdens de bouw toezicht gehouden worden. Tevens zal vóór aanvang van de werkzaamheden een nulmeting gedaan worden, waarin de toestand van de woningen voorafgaand aan de bouw zal worden opgenomen.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		De toezegging dat er niet geheid maar geboord zal worden is ons niet bekend. Wat betreft bouwverkeer stelt de gemeente als voorwaarde dat dit niet over het Noorderpad zal plaatsvinden. Net als de huidige staat van het wegdek, staat dit echter los van het bestemmingsplan.	
15	Dorpsvisie <i>Inspreker 10</i> Er wordt aangegeven dat een dorpsvisie op de totale Zuidoostbeemster wordt gemist. Beter zou het zijn om een einddoel (visie) te formuleren met dorpskern, voorzieningen voor sport en recreatie, winkelen, verkeer en openbaar vervoer, werken etc.	In juli 2012 is de Structuurvisie Beemstermaat vastgesteld. De structuurvisie vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. Er zijn keuzes gemaakt over de gewenste ontwikkeling op de lange termijn en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op de korte termijn. 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. De belangrijkste stedelijke voorzieningen zijn op korte afstand aanwezig in Purmerend en Middenbeemster.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
16	Beschermingszone waterkering <i>Inspreker 1</i> Insprekers geven aan dat woningbouw binnen de beschermingszone van de waterkering een uitzonderlijke situatie is. In het bestemmingsplan is aangegeven dat nergens in de Beemster is gebouwd tot aan de dijk.	De toekomstige bebouwing strekt zich inderdaad uit in de beschermingszone van de waterkering. Er wordt echter ruim voldoende afstand gehouden tot de dijk, het profiel van vrije ruimte wordt niet aangetast. Van bouwen tot aan de dijk is dan ook geenszins sprake. Voor werkzaamheden die plaatsvinden in de beschermingszones, dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
17	Bestemming Woongebied <i>Inspreker 15</i> Inspreker 15 maakt bezwaar tegen de bestemming Woongebied zonder regels.	Voor de gronden waar woningbouw voorzien is maar die verder van bestaande woonbebouwing (Noorderpad, Purmerenderweg, Oostdijk) zijn gelegen, is de bestemming Woongebied opgenomen. Deze bestemming kent wel de gelijk regels. Zo zijn regels opgenomen voor andere het	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		maximaal aantal woningen, maximale bouw- en goot-hoogte, verkavelingsrichting, bijbehorende bouwwerken etc.	
18	Parkeerplaats naast Noorderpad 63 <i>Inspreker 15</i> Inspreker 15 neemt aan dat de parkeerplaats naast Noorderpad 63 alleen vanaf het Noorderpad bereikbaar is en dat het gasreducerstation en het transformatorstation verplaatst zullen worden.	Parkeerplaatsen die grenzen aan het Noorderpad zijn inderdaad per auto enkel via het Noorderpad te bereiken. Het gasreducerstation en het transformatorstation worden inderdaad verplaatst .	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
19	Draagvlak en participatie <i>Inspreker 21</i> Inspreker geeft aan dat 90% van de bewoners van Zuidoostbeemster zich in de bewonersvisie van april 2016 hebben uitgesproken voor behoud van cultuurhistorische waarden en 76% voor het behoud van het groengebied waar de woningbouw van De Nieuwe Tuinderij – Oost gepland is. De dorpsraad en de burger hadden betrokken moeten worden bij het maken van de plannen.	Conform het gesloten convenant met de gemeente wordt de inspraakreactie van de dorpsraad aangemerkt als advies. De bewonersvisie van april 2016 is bij de gemeente bekend. Wij zijn verheugd met het feit dat het overgrote deel van de ondervraagden zich heeft uitgesproken voor behoud van cultuurhistorische waarden. Met het plan De Nieuwe Tuinderij – Oost worden deze waarden behouden en versterkt. Inspreker geeft aan dat 76% zich heeft uitgesproken voor het behoud van het groengebied waar De Nieuwe Tuinderij – Oost is gepland. Dit lijkt niet aan te sluiten bij de vele positieve signalen die wij ontvangen vanuit de Zuidoostbeemster op het plan, onder andere op de op 11 januari 2017 gehouden inloopbijeenkomst. Daarnaast hebben wij geen zicht op de vraagstelling van het onderzoek van inspreker. De gemeente Beemster en de Beemster Compagnie zijn te allen tijde bereid om met bewoners in gesprek te gaan over de uitwerking van de plannen.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
20	Voorzieningen <i>Inspreker 21</i> Inspreker geeft aan dat veel woningbouw (nog ca. 1.200 woningen tot 2024) voorzieningen nodig heeft. Dat past niet in de Zuidoostbeemster en leidt tot nog meer verkeer.	Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal 300 woningen. Er zijn geen voorzieningen in het plangebied gepland. De belangrijkste stedelijke voorzieningen zijn op korte afstand in Purmerend en Middenbeemster aanwezig.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan

21	<p>Levensloopbestendige woningen <i>Inspreker 15</i> Inspreker geeft aan dat het gewijzigde beleid van de centrale overheid "Langer zelfstandig wonen" niet is gebruik in de uitgevoerde laddertoets. Inspreker geeft aan dat volgens de provinciale prognose 2015-2040 grote woningtekorten ontstaan voor huishoudens in de leeftijd 65+. Voor huishoudens jonger dan 65 ontstaan grote overschotten. Er is in de afgelopen 10 jaar praktisch alleen gebouwd voor de leeftijdsgroep 25-65. Er is een groot tekort aan levensloopbestendige woningen voor oudere inwoners van de gemeente Beemster.</p>	<p>Het plan is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij is op basis van actuele cijfers zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht. Uit het onderzoek volgt dat er een grote vraag is naar eengezinskoopwoningen in een (centrum)dorps woonmilieu. In het kader van het bestemmingsplan is geen specifiek onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar levensloopbestendige woningen. Bij het uitwerken van de plannen zal zoveel mogelijk op de vraag vanuit de markt worden aangesloten. De lijst met inschrijvingen voor een koopwoning in de Beemster geeft hiervoor een duidelijk beeld.</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
22	<p>Wateroverlast <i>Insprekers 7 en 11</i> Inspreker 7 stelt voor om wateroverlast te voorkomen door achter de percelen van Purmerenderweg 148 t/m 162 een sloot aan te leggen. Inspreker 11 geeft aan dat ophoging van het plangebied zeer onverstandig is en schadelijk voor omwonenden. Het grondwaterpeil is al hoog en tuinen zijn vaak drassig. De watertoets geeft aan dat er een groene buffer wordt aangebracht. In het stedenbouwkundig plan ontbreekt deze echter ter plaatse van de woningen achter Noorderpad 39 t/m 47.</p>	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft overleg plaatsgevonden met de indieners. Er is overeengekomen dat er een drain zal worden aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Voor de gronden achter Purmerenderweg 148 – 162 wordt de woonbestemming gehandhaafd. Binnen deze bestemming is het aanleggen van een drain mogelijk. In de watertoets is abusievelijk vermeld dat tussen de noordelijke en westelijke nieuwbouwwoningen en de aan het plan grenzende bestaande bebouwing een groenstrook wordt aangebracht. Wel zullen voorzieningen worden getroffen om te borgen dat er geen grondwateroverlast ontstaat door afwaterend water van het nieuwe, hoger gelegen plangebied. Per locatie zullen de mogelijkheden worden bekeken en zal een passende oplossing worden gezocht. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.</p>	<p>De reactie leidt tot aanpassing van de watertoets.</p>
23	<p>Bodemonderzoek <i>Inspreker 15, 17, 19</i> Insprekers geven aan dat de grondonderzoeken onvoldoende zijn.</p>	<p>Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de toekomstige woonbestemming. Het is ons niet duidelijk</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

		waarom insprekers van mening zijn dat deze onderzoeken onvoldoende zijn.	
24	<p>Ecologische wijk <i>Inspreker 2</i></p> <p>Als idee wordt geopperd om het plangebied als een ecologische wijk in te richten. Verder wordt ter overweging meegegeven om een deel van de grotere kavels met de tuin te richten aan park en bos danwel te voorzien van vrij uitzicht.</p>	<p>Voor de inrichting van het plangebied neemt groen een belangrijke plaats in en is rekening gehouden met de aanwezige flora en fauna. De groenstructuur in De Nieuwe Tuinderij - Oost bestaat uit drie onderdelen: het groen gekoppeld aan de waterstructuur, het dijkpark en het 'bomenlint' van bestaande bomen. Alle bestaande bomen zijn in kaart gebracht en gewaardeerd op kwaliteit en levensvatbaarheid. Deze volwassen bomen geven het gebied een belangrijke groene en ecologische kwaliteit. De grotere groenelementen en het slotenpatroon zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.</p> <p>Er is onderzoek gedaan naar de huidige ecologische waarden. Door het behoud van groen wordt het foeraargegebied voor vleermuizen niet aangetast. Ook de sloten hebben een belangrijke ecologische waarde. Door uitbreiding van het slotenpatroon ontstaat meer leefgebied voor vissen en amfibieën.</p> <p>Bij de bouw van de woningen moet worden voldaan aan de steeds strenger wordende EPC-norm (energieprestatiecoëfficiënt) uit het Bouwbesluit. De intentie is om vrije kavels uit te geven waarbij kopers zelf veel invloed kunnen uitoefenen op duurzaamheidsaspecten in de woning. Wat betreft de uitstoot van CO₂ uit woningen, wijst het bestuur u er op dat de gemeenteraad van Beemster op 20 december 2016 een motie heeft aangenomen waarbij de gemeente zich inspanst om er voor te zorgen dat woningen rond 2030 gasvrij zijn.</p> <p>De overweging van inspreker met betrekking tot de positionering van de grotere kavels staat los van het bestemmingsplan. Het is aan De Beemster Compagnie hoe de verkaveling binnen de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt uitgewerkt. Hierbij zal worden aangesloten bij de vraag uit de markt.</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.