

# **Bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij - Oost**

Nota van beantwoording zienswijzen

<b>versie</b>	definitief
<b>datum</b>	12 december 2017

# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Algemeen .....	3
1.2	Beschrijving project .....	3
1.3	Anonimisering .....	3
2	Zienswijzen .....	4

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Deze Nota van beantwoording zienswijzen heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend in verband met het voornemen van burgemeester en wethouders van de gemeente Beemster om het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' ter besluitvorming voor te dragen aan de gemeenteraad van Beemster.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij – Oost' heeft van 11 september tot en met 23 oktober 2017 ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in de Staatscourant van 8 september 2017 alsmede in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks van 9/10 september 2017.

Het ontwerpbesluit met de relevante stukken heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Beemster en zijn op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de terinzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk en in behandeling genomen. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en is per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Alvorens op de zienswijzen in te gaan, wordt hieronder een algemene toelichting gegeven op de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

## 1.2 Beschrijving project

De woningen die door middel van het onderhavige bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt worden, maken deel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster. De Nieuwe Tuinderij – West, gelegen ten westen van de Purmerenderweg, nadert haar voltooiing. Het onderhavige plangebied is gelegen ten oosten van de Purmerenderweg. De gronden van het plangebied zijn voor een belangrijk deel niet meer conform de oorspronkelijke functie in gebruik. Het voormalig zwembadcomplex De Wilgenhoek is inmiddels gesloopt en verplaatst naar Purmerend. Hetzelfde geldt voor het voormalig korfbalcomplex van BEP dat naast het zwembadterrein aanwezig was. Het bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen maakt de bouw van maximaal 300 woningen mogelijk, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen.

## 1.3 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 zienswijze hebben gegeven niet bij naam te noemen. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

## 2 Zienswijzen

Gedurende de terinzageperiode heeft de gemeente Beemster 7 zienswijzen ontvangen.

	Reclamant	Datum ontvangst	Registratie-nummer	Ontvankelijk
1.	Liander N.V.	5 oktober 2017	1398222	Ja
2.	Reclamant 2	19 oktober 2017	1401159	Ja
3.	Reclamant 3	23 oktober 2017	1401848	Ja
4.	Habitat Advocaten en Juristen (gemachtigd)	23 oktober 2017	1401167	Ja
5.	Stichting Behoud Waterland	23 oktober 2017	1401207	Ja
6.	Reclamant 6	23 oktober 2017	1401693	Ja
7.	ARAG SE Nederland (gemachtigd)	24 oktober 2017	1401453	Nee*

\* De zienswijze van ARAG SE Nederland is buiten de indieningstermijn ontvangen. In de brief is aangegeven dat de zienswijze ook per fax is gestuurd. Deze is echter niet door de gemeente ontvangen. Ondanks dat de zienswijze te laat is ontvangen, is deze in de onderhavige nota beantwoord.

De ontvangen zienswijzen zijn op de volgende pagina's samengevat en van antwoord voorzien.

<b>Reclamant 1</b>	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Reactie gemeente</b>
a.	Liander Infra N.V. is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied. In het ontwerp is aan de grond waarop het gasdrukmeet- en regelstation is gevestigd, de bestemmingen 'groen' toegelaten. In de planregels van deze bestemming is niet aangegeven dat de functie nutsvoorzieningen is toegestaan.	De bestemmingsomschrijving van de bestemmingen wordt aangevuld met nutsvoorzieningen. Overigens wordt opgemerkt dat nutsvoorzieningen met een maximale inhoud van 15 m <sup>3</sup> en een maximale bouwhoogte van 3m vergunningvrij te realiseren zijn.
b.	Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het gasdrukmeet- en regelstation is het verzoek om de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone) toe te voegen. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.	De aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation is bij de gemeente bekend. In het bestemmingsplan is de veiligheidsafstand ruimschoots in acht genomen. Dit is geborgd doordat bestemmingen waarin kwetsbare objecten zijn toegestaan op ruime afstand van het station zijn gesitueerd. Het opnemen van een functieaanduiding met veiligheidscontour voor de borging van de veiligheidsafstanden in de toekomst wordt niet noodzakelijk geacht. Zoals onder a. genoemd zijn gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen vergunningvrij te realiseren. Bij eventuele verplaatsing van het station zal moeten worden voldaan aan het Activiteitenbesluit.
<b>Conclusie</b>	<b>De zienswijze leidt tot een aanvulling in de regels van het bestemmingsplan. De regels worden aangepast waarbij nutsvoorzieningen worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen.</b>	

<b>Reclamant 2</b>	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Reactie gemeente</b>
a.	Reclamanten kunnen niet akkoord gaan met de bebouwing op korte afstand achter hun percelen. De maximale afstand van de erfgrans tot aan de nieuwbouw is slechts 5 meter waardoor de privacy tot het minimum wordt beperkt. Woningen met een	Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamanten is reeds besloten om het bestemmingsplan op deze locatie aan te passen naar maximaal 4 woningen die vrijstaand of als twee-onder-één-kapwoningen kunnen worden uitgevoerd. Om reclamanten nog meer tegemoet te komen zal de maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter worden aangepast naar 4 en 9,5 meter. De privacy van reclamanten wordt door het plan niet onevenredig aangetast.

	nokhoogte van 11 meter of 9,5 meter zijn voor reclamanten niet acceptabel. Mede in verband met de mogelijke toekomstige plaatsing van dakkapellen. De voorkeur gaat uit naar gelijkvloerse bungalows.	
b.	Reclamanten maken zich zorgen over het hoogteverschil tussen hun lager gelegen percelen en de nieuwbouw. Een waterafvoer zoals nu gepland lijkt niet afdoende. Het op eigen kosten aanleggen van drainage is geen optie.	Zoals in het gehouden overleg met reclamanten is aangegeven, zal wateroverlast als gevolg van het plan worden voorkomen door middel van het aanleggen van een drainage-systeem. De aanleg en kosten hiervan zijn voor rekening van De Beemster Compagnie. In de planregels is dit verzekerd doordat daarvoor een voorwaardelijke verplichting is opgenomen.
c.	Reclamanten geven aan dat zij medegedeeld hebben gekregen, dat er geen ruimte is voor een groenstrook of een waterstrook tussen hun achtertuin en de nieuwe woningen om de privacy te kunnen waarborgen. De mogelijkheid om een groene schutting te plaatsen met hедера zou een optie kunnen zijn, echter reclamanten prefereren bijvoorbeeld een haag zoals die nu ook ingetekend staat bij de parkeerplaats achter Noorderpad 39.	De wijze waarop de erfafscheiding, wordt vormgegeven wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Wel kan worden opgemerkt dat de perceelsgrenzen van uit te geven gronden die grenzen aan percelen van bestaande woningen, door De Beemster Compagnie zullen worden voorzien van een hekwerk met hедера.
<b>Conclusie</b>	<b>De zienswijze leidt tot twee aanvullingen in de regels van het bestemmingsplan. De regels van de Wonen – 2 worden aangepast ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding ‘vrijstaand of twee-aaneen’ waarbij de maximale goot- en bouwhoogte wordt beperkt tot 4 en 9,5 meter. Daarnaast wordt in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het nemen van maatregelen die verzekeren dat wateroverlast als gevolg van het plan op aangrenzende percelen wordt voorkomen.</b>	

<b>Reclamant 3</b>	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Reactie gemeente</b>
a.	Reclamanten zijn van mening dat de inspraakreactie met betrekking tot het ontwerp verkeer te gemakkelijk aan de kant	Door Goudappel Coffeng is zorgvuldig onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij – Oost op de Purmerenderweg. Om de toekomstige situatie goed in beeld te brengen is gebruik gemaakt van het verkeersmodel

	wordt geschoven op basis van het onderzoek van Goudappel Coffeng. Reclamanten zijn van mening dat de toekomstige situatie op de Purmerenderweg niet goed te meten of in te schatten is. Men pleit voor een nieuwe noord-zuid-verbinding. Reclamanten voorzien grote problemen op de Purmerenderweg en willen graag dat er naar oplossingen gezocht wordt voordat er gebouwd wordt in Zuidoostbeemster en niet achteraf.	van de gemeente Purmerend waarbij zowel de effecten van het woningbouwplan als de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 in beeld is gebracht. Door de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 verdwijnt het grootste deel van het doorgaande verkeer. Het extra verkeersaanbod als gevolg van het woningbouwplan kan op een goede wijze worden afgewikkeld. Een extra noord-zuid-verbinding is daarom ook niet aan de orde.
b.	Reclamanten missen de dorpsvisie betreffende het einddoel van de bouwplannen binnen de driehoek A7/N244/Oostdijk. Nu worden er vlakken bebouwd en per vierkantje ingevuld. Beter zou het zijn om een einddoel (visie) te formuleren met dorpskern, voorzieningen voor sport en recreatie, winkelen, verkeer en openbaar vervoer, werken etc.	Zoals in de beantwoording op de inspraakreactie van reclamanten is aangegeven vormt de Structuurvisie Beemstermaat (2012) het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft deze 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. In de Structuurvisie is voor de in het bestemmingsplan opgenomen gronden beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte 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 Mid-denbeemster.
<b>Conclusie</b>	<b>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>	

<b>Reclamant 4</b>	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Reactie gemeente</b>
	Reclamanten hebben de zienswijze opgebouwd aan de hand van een opsomming van bevindingen/stellingen. In de beantwoording wordt niet op al deze punten ingegaan. De onderwerpen die om reactie vragen, zijn hieronder opgenomen en van beantwoording voorzien. De punten die niet genoemd zijn, zijn stellingen die voor kennisgeving worden aangenomen.	
a.	Reclamanten zijn van mening dat met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan een onduldbare inbreuk wordt gemaakt op de beschermingsdoelstellingen voor het duurzame behoud en versterking	De kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam worden met het onderhavige plan niet aangetast. In het document 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' is dit nader onderbouwd. Daarnaast leidt het plan niet tot onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanzelfsprekend zal het woningbouwplan effect hebben om de directe

	van het UNESCO-Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam en de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving ter plaatse.	omgeving van omwonenden. Echter, in het plan is op een zorgvuldige wijze rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Onder meer doordat er is gekozen om aan de randen van het plan te werken met een planregeling waarmee de bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd zijn vastgelegd.
b.	De term 'grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie' is niet concreet gedefinieerd in artikel 2, PRV, maar er is in dit geval geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling zoals gedefinieerd in artikel 2, onder y, PRV, zodat het ervoor moet worden gehouden dat de geplande uitvoering van het betrokken woningbouwprogramma een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie betreft, zoals bedoeld in artikel 22, lid 2, onder a., PRV, dan wel een project is dat de bescherming van de Stellingzone aantast en dus onder het verbod valt.	De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland 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. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland heeft per brief d.d. 16 mei 2014 de gemeente Beemster 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 door de gemeenteraad van de gemeente Beemster echter ook onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRV. Hier wordt aan voldaan.
c.	Door de UNESCO is de 'Leidraad voor Heritage Impact Assessments' inzake culturele werelderfgoederen (2011) opgesteld. In Nederland is de term Cultuurhistorische effectrapportage (CHER) gebruikelijk. Een dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.	Een Heritage Impact Assessment (HIA) is een relatief nieuw instrument van UNESCO en vormt vaak onderdeel van een State of Conservation Report. Door middel van een HIA wordt op voorhand onderzocht of een ontwikkeling impact heeft op de kernkwaliteiten. Voor de woningbouw die in het bestemmingsplan is opgenomen, is al een State of Conservation Report opgesteld. Een State of Conservation Report is een toetsingsmiddel van UNESCO om te laten onderzoeken of de kernkwaliteiten van een werelderfgoed door een ontwikkeling worden aangetast. Derhalve is het opstellen van een Heritage Impact Assessment niet noodzakelijk.  Het Rijk heeft onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen woningbouw in de Beemster op de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Beemster. In dit kader is het 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands' (september 2009) opgesteld. Daarin wordt geconcludeerd dat de woningbouw in De Nieuwe Tuinderij de kernkwaliteiten van het werelderfgoed niet aantast. Dit rapport is door de minister naar UNESCO gestuurd. Daarbij is het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Tuinderij' (2007) betrokken.



		De opzet uit het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan heeft ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor De Nieuwe Tuinderij – Oost en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan.
d.	Sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in onderdeel D 11.2, Bijlage II, Besluit milieueffectrapportage. In paragraaf 5.10, ontwerp-Toelichting is aangehaald dat een vormvrije m.e.r. beoordeling is uitgevoerd, De vormvrije milieueffectrapportage zelf is niet ter inzage gelegd. Er zijn slechts conclusies opgenomen in de tabel in paragraaf 5.10,	De voorgenomen ontwikkeling is 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'. Daarnaast volgt uit het natuuronderzoek dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in paragraaf 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan en daarmee dus wel degelijk ter inzage gelegd. Daarnaast is een aanmeldingsnotitie opgesteld.
e.	Gelet op de geplande en reeds uitgevoerde bebouwing van een deel van het gebied dat is beschermd als Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam en De Beemster, ligt de vraag voor of er alternatieven zijn voor de locatie van nieuwe woningbouw in de Provincie Noord-Holland, buiten dit beschermde gebied. Een alternatief dus met aanmerkelijk minder bezwaren. Het antwoord op die vraag is niet onderzocht in de context van een milieueffectrapportage of een cultuurhistorische effectrapportage zoals de Heritage Impact Assessment. Althans dat blijkt niet uit de ontwerp-Toelichting.	De stelling dat woningbouw op de onderhavige locatie bezwaarlijk is in het kader van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam en De Beemster wordt niet gedeeld. Zie antwoord op 4f. Zoals in de reactie 4a. is aangegeven is reeds in 2009 een State of Conservation Report opgesteld waarin door het Rijk geconcludeerd is dat de woningbouw in De Nieuwe Tuinderij de kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Beemster niet aantast. De plannen zijn door de gemeente ook altijd getoetst aan de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam. In het kader van artikel 22 PRV is in het kader van het bestemmingsplan onderbouwd dat en waarom er geen reële andere mogelijkheden zijn.
f.	De voorgenomen inpassing van het bestemmingsplan binnen het beschermingsgebied van Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam is strijdig met de beschermingsregeling en verbodsbepalingen	Het plangebied van De Nieuwe Tuinderij – Oost ligt binnen de begrenzing van De Stelling van Amsterdam. Naast het hydrologische en militair-landschappelijk geheel van De Stelling bestaat de waarde die door Unesco is toegekend uit de 'relatief grote openheid' en de 'groene en relatief stille ring rond Amsterdam'. In het document 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' van SVP, dat een bijlage vormt bij het bestemmingsplan, is

	<p>zoals opgenomen in artikel 20 t/m 22, PRV en het Barro. Daarbij is ook de intrinsieke waarde van de bescherming van dit gebied voor het behoud van de bestaande kwaliteit van de woon- en leefomgeving van belang. Met de inpassing van 300 woningen binnen het geplande plangebied wordt immers de beschermde groene en relatieve stille ring en de relatieve grote openheid met bijbehorende landschappelijke waarden, (historische) zichtlijnen en beleving geweld aangedaan.</p>	<p>gemotiveerd waarom in het plangebied van de kwaliteiten 'relatief grote openheid' en 'groene en relatief stille kring rond Amsterdam' thans geen sprake is en ten tijde van de aanwijzing (1996) al geen sprake meer was. Ook zijn deze waarden nu niet meer terug te brengen. Dit in tegenstelling tot de kernkwaliteiten van De Beemster die in het bestemmingsplan zijn geborgd door middel van o.a. het vastleggen van de oorspronkelijke waterlopen en de orthogonale structuur. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3.2 per punt onderbouwd dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 22 PRV.</p> <p>In de uitspraak van 15 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3729) op de bestemmingsplannen Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat (twee deelplannen in De Nieuwe Tuinderij – West) heeft de Raad van State geoordeeld dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plannen die in die zaak voorlagen niet zullen leiden tot een aantasting van het werelderfgoed. In de uitspraak op het bestemmingsplan Benonistraat (eveneens De Nieuwe Tuinderij – West) wordt hier nog eens naar verwezen. Ondanks dat dit andere plannen betreft dan de onderhavige geeft dit wel aan dat de gemeente Beemster met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij op een goede wijze is omgegaan met de kernkwaliteiten.</p>
g.	<p>In de ontwerp-Toelichting is in paragraaf 4.2.3, laatste alinea, weergegeven dat het plangebied niet binnen het gebied Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam is gepland. In paragraaf 4.3.2 is in strijd hiermee weergegeven dat het bestemmingsplan wel binnen de begrenzing zal zijn gelegen.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2.3 aangegeven dat de gronden van het plangebied <u>in de PRV</u> niet binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam liggen. Echter, omdat op grond van de kaart behorende bij het Barro de gronden wel onderdeel zijn van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam is specifiek aandacht besteed aan de begrenzing en is het plan getoetst aan de voor de Stelling van Amsterdam geldende kernkwaliteiten.</p>
h.	<p>Daarbij is gesteld dat dit gebied feitelijk buiten de gebieden ligt die beschermd worden door kernkwaliteit 1 en dat de kernkwaliteiten 2 en 3 - ten tijde van de aanwijzing - in dit gebied al niet meer aanwezig waren. Dat is niet juist. Er zijn daarbij geen onderbouwende stukken ter inzage gelegd</p>	<p>Zie reactie op 4f.</p>

	waarmee inzichtelijk is gemaakt in hoeverre deze uitgangspunten valide zijn.	
i.	Het ontwerp-bestemmingsplan is kennelijk niet verifieerbaar getoetst aan de genoemde kernkwaliteiten voor specifiek het beschermde werelderfgoedgebied De Stelling van Amsterdam en of in dat verband gemotiveerd is voldaan aan de uitzonderingsvoorwaarden ex artikel 22, lid 4, PRV, voor een afwijking van het verbod om binnen de begrenzing van dit werelderfgoed niet-kleinschalige woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken.	Zie reactie op 4f. In paragraaf 4.2.3 en 4.3.2 is van het bestemmingsplan is aangegeven dat zowel het werelderfgoed De Beemster als het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam is gesitueerd binnen de begrenzing van de Stelling van Amsterdam zoals deze in het Barro is opgenomen. In het document 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' van SVP is het plan getoetst aan de kernwaarden van zowel De Beemster als De Stelling van Amsterdam. De provincie Noord-Holland is als UNESCO 'site holder' verantwoordelijk voor het behoud van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. De provincie Noord-Holland heeft in dit kader advies gevraagd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Naar aanleiding van het ARO advies is het plan op onderdelen aangepast en akkoord bevonden.
j.	In bijlage 2 van de ontwerp-Toelichting is wel een toetsing aan de 'Kernwaarden Beemster' opgenomen. Deze toetsing ziet op werelderfgoed De Beemster. Er is heel summier aandacht gegeven aan de gevolgen van het plan voor de bescherming van het gebied Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. In ieder geval is daarbij voor wat betreft de inbreuk op de stellingzone niet getoetst aan de uitzonderingsvoorwaarden ex artikel 22, lid 4, PRV.	In het document 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' van SVP is het plan zowel getoetst aan de kernwaarden van zowel De Beemster als De Stelling van Amsterdam. De reden dat in het document de toets aan de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam minder uitgebreid naar voren komt in vergelijking tot de toets aan de kernkwaliteiten van De Beemster, ligt in het feit dat het plangebied feitelijk buiten de gebieden ligt die beschermd worden door kernkwaliteit 1 en het feit dat de kernkwaliteiten 2 en 3 ten tijde van de aanwijzing tot UNESCO-werelderfgoed in dit gebied niet meer aanwezig waren, thans niet aanwezig zijn en daarnaast niet meer zijn terug te brengen. Ten behoeve van het bestemmingsplan Appels en perenpad is door SVP een apart document opgesteld waarin de conclusie over de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam in relatie tot het plan De Nieuwe Tuinderij nader is onderbouwd aan de hand van kaartbeelden. De inhoud van dit document is ook van toepassing voor De Nieuwe Tuinderij – Oost en is als bijlage (Stelling van Amsterdam, 11 december 2017, SVP) aan het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt hier in de toelichting van het bestemmingsplan naar verwezen.
k.	In de bijlage van SVP wordt uitdrukkelijk verwezen naar de beoordeling van het plan De Nieuwe Tuinderij door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2009). Deze	Het 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder)' heeft inderdaad niet ter inzage gelegen bij het ontwerpbestemmingsplan. De toets aan de kernkwaliteiten is opgenomen in het document 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' van SVP. In het document zijn de conclusies uit het State of Conservation Report benoemd.

	belangrijke beoordeling is niet ter inzage gelegd en kon dus nog niet worden betrokken bij deze zienswijze. Voor zover conclusies uit deze beoordeling zijn aangehaald in de toetsing door SVP, valt in ieder geval op dat de Rijksdienst stelt dat er een buffer zou moeten blijven tussen Zuidoostbeemster en Purmerend.	Het volledige rapport is echter een openbaar stuk en eenvoudig op internet te vinden, onder meer op de gemeentelijke website: ( <a href="http://beemster.net/sites/default/files/State_of_Conservation_Report.pdf">http://beemster.net/sites/default/files/State of Conservation Report.pdf</a> ). Opgemerkt wordt dat de indieners van de zienswijze bekend zijn met dit rapport aangezien men zelf in het door hen ingestelde beroep op bestemmingsplannen in De Nieuwe Tuinderij – West verwijst naar dit rapport. Daarnaast is het in de eerdere beroepszaken door de gemeenteraad als processtuk toegevoegd.
l.	Het is onwaarschijnlijk dat de beoordeling door de Rijksdienst kan dienen als cultuurhistorische effectbeoordeling van een inhoudelijk niveau overeenkomstig de UNESCO-leidraad 'Heritage Impact Assessment'. Niet in de laatste plaats omdat voor zover bekend de Rijksdienst en de Provincie NH er steeds vanuit zijn gegaan dat het plangebied buiten de stellingzone ligt en dat de beoordeling van de Rijksdienst daarom slechts betrekking had op de UUV's van droogmakerij Werelderfgoed De Beemster.	Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, hierna: "RCE", is onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van de woningbouwplannen in De Beemster. Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voor De Nieuwe Tuinderij uit 2007 is door de RCE beoordeeld in het State of Conservation report uit september 2009. De World Heritage Committee heeft van dit rapport kennis genomen. De World Heritage Committee acht nieuwbouw niet uitgesloten en ziet nieuwbouw niet als aantasting van de kernkwaliteiten. Het World Heritage Committee heeft naast het State of Conservation report ook kennis heeft genomen van de nieuwbouwplannen in het Statement of Outstanding Universal Value uit 2013. Er is geen reden om aan te nemen dat de Rijksdienst er vanuit is gegaan dat het plangebied buiten de begrenzing van De Stelling van Amsterdam ligt.
m.	Volgens de Rijksdienst zou voorkomen moeten worden dat het dorp als een buitenwijk van Purmerend wordt gezien. Dat is echter precies wat er nu gebeurt als dit bestemmingsplan zal worden uitgevoerd. De nieuwe wijk zal ruimtelijk de verbindende schakel worden tussen de bebouwde kom aan de oostzijde van Zuidoostbeemster en de stedelijke omgeving aan de westzijde van Purmerend.	In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voor De Nieuwe Tuinderij – Oost en het bestemmingsplan is aan de oostzijde van het plan een duidelijke groenzone opgenomen. Het dorp Zuidoostbeemster blijft op deze wijze los liggen van de dijkzone, zodat het als een zelfstandig dorp in het laag gelegen polderlandschap blijft fungeren. Van een buitenwijk van Purmerend is in deze opzet geen sprake. Naar aanleiding van de beoordeling door de ARO is hier specifiek aandacht aan besteed en door de provincie akkoord bevonden.

n.	De landschappelijke beleving van het beschermde open gebied in de stellingzone aan de zuid - en noordzijde van de lintbebouwing langs het Noorderpad, de beleving van de landschappelijk belangrijke dijk en de ringvaart langs de Oostdijk gaat verloren, nu het zuidelijk deel zal worden 'volgebouwd'. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan zal dus sprake zijn van het verder afkalven van de beschermde landschappelijk belangrijke stellingzone door verdere verstedelijking, ongeacht de UNESCO-beschermingsdoelstellingen.	Opgemerkt moet worden dat de locatie geen maagdelijk terrein betreft. Het terrein is voor een belangrijk deel in gebruik geweest voor het zwembadcomplex De Wilgenhoek en het korfbalcomplex van BEP. Beide zijn verplaatst naar Purmerend. Het plangebied is al eerder in gebruik geweest voor stedelijke functies. Zoals hiervoor opgemerkt, en onderbouwd in het document 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' van SVP, ligt het plangebied feitelijk buiten de gebieden van De Stelling van Amsterdam die beschermd worden door kernkwaliteit 1 en zijn de kernkwaliteiten 2 en 3 ten tijde van de aanwijzing tot UNESCO-werelderfgoed in dit gebied niet aanwezig waren, thans niet aanwezig zijn en daarnaast niet meer zijn terug te brengen. In het document 'Stelling van Amsterdam' van SVP is dit nader onderbouwd aan de hand van kaartbeelden.
o.	Overigens blijkt uit de Toelichting niet in hoeverre ten aanzien van de milieueffecten van het Provinciaal/regionaal, respectievelijk gemeentelijk woningbouwprogramma op provinciaal en gemeentelijk kaderstellend plan-niveau een m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden. Dat is immers op provinciaal planniveau nodig bij de allocatie van nieuwe woningbouwlocaties in de provincie. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan maakt deel uit van de uitvoering van een omvangrijk woningbouwprogramma, dat weer onderdeel is van de Provinciale kaderstellende woningbouwtaakstelling. Het plan-MER bij de oorspronkelijke vaststelling van de provinciale Structuurvisie in 2010, voorzag, voor zover kon worden nagegaan, niet in een milieueffectbeoordeling ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties, waaronder de onderhavige en de daaraan verbonden effecten op het landschap in het	De woningbouw in de Beemster voorziet in een regionale woningbehoefte. Er is echter geen sprake van een provinciale taakstelling. Het is aan de gemeenten zelf om te besluiten om invulling te geven aan de aanwezige woningbehoefte. In de regio worden hier afspraken over gemaakt in het kader van het Regionaal Actie Programma (RAP). De plicht voor een plan-m.e.r is niet aan de orde.

	algemeen en de bescherming van de werelderfgoederen De Beemster en De Stelling van Amsterdam in het bijzonder.	
<b>Conclusie</b>	<b>De zienswijze leidt tot een toevoeging van een bijlage aan het bestemmingsplan en een aanvulling in de toelichting. De notitie 'Stelling van Amsterdam (SVP, 11 december 2017) wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt hier in de toelichting van het bestemmingsplan naar verwezen.</b>	

<b>Reclamant 5</b>	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Reactie gemeente</b>
a.	<p>Reclamanten geven aan dat het plangebied bestaat uit weilanden die vanuit cultuurhistorisch oogpunt van groot belang zijn omdat ze deel uitmaken van het Werelderfgoed De Beemster en De Stelling van Amsterdam. Er is een markante kopergravure sloot in het plangebied aanwezig en de ringdijk ligt voor een groot deel vrij. Men vindt de keuze voor grootschalige woningbouw in De Beemster onbegrijpelijk. Grootschalige woningbouw is een ernstige bedreiging van de kenmerkende openheid van beide werelderfgoederen en een ernstige bedreiging van het kenmerkende groen en de relatieve stilte, kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam. Verder is de landschappelijke inpassing van het samenhangende geheel van forten en andere werken steeds minder te zien of te beleven. De woningbouw tast ook andere kernkwaliteiten aan, zoals bebouwing langs wegen.</p>	<p>Allereerst moet worden opgemerkt dat een belangrijk deel van het plangebied in gebruik is geweest voor het zwembadcomplex De Wilgenhoek en het korfbalcomplex van BEP. Sinds het vertrek van deze functies is een rommelig geheel ontstaan.</p> <p>De duidelijke hiërarchie in het slotenpatroon, volgens de kopergravure, komt terug in het stedenbouwkundig plan. Langs de sloten zijn gevarieerde, natuurlijke groenzones opgenomen. De oevers zijn grotendeels openbaar toegankelijk, zodat het water overal zichtbaar aanwezig is. Het 400 jaar oude watersysteem van de polder is daarmee een belangrijke kwaliteitsdrager voor de nieuwe woonbuurt geworden. In het plan is aan de oostzijde een duidelijke groenzone opgenomen. Het dorp Zuidoostbeemster blijft op deze wijze los liggen van de dijkzone, zodat het als een zelfstandig dorp in het laag gelegen polderlandchap blijft fungeren.</p> <p>Uit het State of Conservation Report uit 2009 volgt dat de Minister van mening is dat de woningbouw in De Nieuwe Tuinderij een bescheiden omvang heeft en de kenmerken van het werelderfgoed niet aantast. In het rapport is aangegeven dat bij de beoordeling van hoe de geplande woningbouw zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid voor behoud van de waarde van het Werelderfgoed, het probleem niet zozeer is het aantal te bouwen woningen, maar meer hoe de culturele betekenis van de Beemster Polder zal worden gezien en ervaren door de toekomstige generaties.</p> <p>In de documenten 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' en 'Stelling van Amsterdam' van SVP is het plan getoetst aan de kernwaarden van zowel De Beemster als De Stelling van Amsterdam. Geconcludeerd wordt dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij de kernwaarden van de werelderfgoederen niet worden aangetast.</p> <p>In de uitspraak van 15 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3729) op de bestemmingsplannen Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat (twee deelplannen in De Nieuwe Tuinderij – West) heeft de Raad van State geoordeeld dat de gemeenteraad zich in</p>

		redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plannen die in die zaak voorla- gen niet zullen leiden tot een aantasting van het werelderfgoed. In de uitspraak op het bestemmingsplan Benonistraat (eveneens De Nieuwe Tuinderij – West) wordt hier nog eens naar verwezen. Ondanks dat dit andere plannen betreft dan het onderhavige geeft dit wel aan dat de gemeente Beemster met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuin- derij op een goede wijze is omgegaan met de kernkwaliteiten.
b.	Reclamanten geven aan dat ook de natuur- waarden door het bouwplan worden be- dreigd en/of aangetast. De natuurwaarden zijn al achteruitgegaan door verwaarlozing en de kap van bosjes en bomen. Men vraagt zich af of het genoemde nader on- derzoek naar de aanwezigheid van jaar- rond beschermde nesten en rugstreeppad- den al is uitgevoerd.	Met betrekking tot aanwezige natuurwaarden is een verkennend natuuronderzoek uitge- voerd. Er bevinden zich geen Natura 2000-gebieden en/of Beschermd Natuurmonumen- ten binnen de invloedssfeer van de activiteiten van het plangebied. Een vervolgproucedure is dan ook niet noodzakelijk en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Het plan- gebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Externe werking is niet aan de orde. Bovendien maakt het plangebied geen onderdeel uit van weidevogelleefgebied en er is geen relatie met deze gebieden. Een vervolgprouce- dure is niet noodzakelijk en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat voor de rugstreeppad, jaarrond beschermde nesten en kleine marterachtigen nader onderzoek wordt uitgevoerd. In het verkennend natuuronder- zoek is aangegeven dat indien deze soorten voorkomen en sprake is van een aantasting van verblijfplaatsen, een ontheffing verleendbaar is en het bestemmingsplan in dit kader uitvoerbaar is.
c.	De effecten van woningbouw in de Beem- ster zijn tot op heden door de overheid nooit zorgvuldig beoordeeld, ook niet in het kader van enige m.e.r.-beoordeling.	In het kader van het bestemmingsplan zijn zowel de effecten op de kernwaarden van de werelderfgoederen (State of Conservation Report uit 2009) als de effecten op milieu- en omgevingsfactoren uitgebreid beoordeeld. Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden.
d.	De aantasting van de kernkwaliteiten of Uitzonderlijke Universele Waarden (UUW's) van het Werelderfgoed De Beemster zijn weliswaar beoordeeld, maar de toetsing kon niet goed worden uitgevoerd omdat de UUW's niet waren uitgewerkt en geobjecti- veerd door de provincie Noord-Holland. De	In de uitspraak van de AbRS op het bestemmingsplan Appels en perenpad <sup>1</sup> is vastge- steld dat artikel 2.13.4 van het Barro niet voorschrijft op welke wijze de kernkwaliteiten bij provinciale verordening moeten worden uitgewerkt en geobjectiveerd. Provinciale Staten hebben hierin beleidsruimte. Naar het oordeel van de Afdeling hebben Provinciale Staten in dit geval kunnen volstaan met een globale en algemene beschrijving van de kernkwali- teiten. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat hiermee niet voldoende is gewaar- borgd dat een bestemmingsplan de kernkwaliteiten niet zal aantasten. De artikelen 21 en

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2017:2266

	<p>provincie heeft erkend dat de U UW's niet goed zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in de provinciale regelgeving. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden daarom nu geactualiseerd. De plannen zijn getoetst aan weinig concrete regels. Dat betekent dat de toetsing subjectief was.</p>	<p>22 van de PRV, in samenhang gelezen met de Leidraad, zijn naar het oordeel van de Afdeling gelet hierop niet in strijd met het Barro, zodat het plan hieraan objectief kon worden getoetst.</p>
e.	<p>Zuidoostbeemster is ten onrechte door de provincie buiten de begrenzing van De Stelling van Amsterdam gehaald. De Raad van State heeft bevestigd dat dat niet mag. Ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gaat van de verkeerde begrenzing uit. Deze rijksdienst heeft dan ook nog nooit gekeken naar de gevolgen van woningbouw voor de U UW's van De Stelling van Amsterdam. De beoordeling van het plan De Nieuwe Tuinderij – Oost is door SVP zeer oppervlakkig beoordeeld en niet onderbouwd. Onduidelijk is hoe de beoordeling is uitgevoerd.</p>	<p>De Raad van State heeft inderdaad vastgesteld dat de begrenzing van De Stelling van Amsterdam in het Barro bindend is en dat aan de provincie niet de bevoegdheid toekomt om in de PRV de begrenzing van de Stelling van Amsterdam te wijzigen.</p> <p>Er is geen reden om aan te nemen dat de Rijksdienst is uit gegaan van een verkeerde begrenzing en nooit heeft gekeken naar de gevolgen van de woningbouw voor de U UW's van de Stelling van Amsterdam. De Barro-begrenzing is namelijk gelijk aan de officiële UNESCO-begrenzing.</p> <p>In het document 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' van SVP is het plan zowel getoetst aan de kernwaarden van zowel De Beemster als De Stelling van Amsterdam. De reden dat in het document de toets aan de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam minder uitgebreid naar voren komt in vergelijking tot de toets aan de kernkwaliteiten van De Beemster, ligt in het feit dat het plangebied feitelijk buiten de gebieden ligt die beschermd worden door kernkwaliteit 1 en het feit dat de kernkwaliteiten 2 en 3 ten tijde van de aanwijzing tot UNESCO-werelderfgoed in dit gebied niet aanwezig, thans niet aanwezig zijn en daarnaast niet meer zijn terug te brengen. In het document 'Stelling van Amsterdam' van SVP is dit nader onderbouwd aan de hand van kaartbeelden.</p>
f.	<p>Reclamanten merken op dat de gemeente Beemster voornemens is om nog veel meer woningen te bouwen in Zuidoostbeemster. Dit betekent een aanzienlijke verstening van het landelijk gebied. De groene buffer tussen Purmerend en Zuidoostbeemster verdwijnt bijna volledig. Het leidt tot een flinke toename van het verkeer en een</p>	<p>In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is aan de oostzijde van het plan een duidelijke groenzone opgenomen. Het dorp Zuidoostbeemster blijft op deze wijze los liggen van de dijkzone, zodat het als een zelfstandig dorp in het laag gelegen polderlandchap blijft fungeren.</p> <p>Door Goudappel Coffeng is zorgvuldig onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van het de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij – Oost. Hieruit volgt dat er wat betreft verkeersafwikkeling geen knelpunten worden verwacht.</p>



	enorme druk op de bestaande voorzieningen met alle gevolgen van dien.	Bestaande voorzieningen zullen als gevolg van de woningbouw intensiever worden gebruikt. Onevenredige negatieve effecten hiervan zijn niet te verwachten. Bovendien is de instandhouding van deze voorzieningen beter geborgd als gevolg van de woningbouw.
g.	Voordat besluiten worden genomen zou een Heritage Impact Assessment (culturele effect rapportage) moeten worden uitgevoerd. De gevolgen zouden moeten worden gezien in samenhang met de woningbouw die de laatste jaren is uitgevoerd in samenhang met de woningbouw die men in de toekomst nog wenst te realiseren. De ligging van een plangebied in de Werelderfgoederen brengt met zich mee dat extra zorgvuldig moet worden gekeken of het nodig is daar te bouwen om te voorkomen dat deze Werelderfgoederen worden bedreigd/aangetast.	Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op De Nieuwe Tuinderij – Oost. Voor dit bestemmingsplan is op een zorgvuldige wijze rekening gehouden met de kernkwaliteiten van de Werelderfgoederen. Wij bestrijden dat de ontwikkeling leidt tot een aantasting van de Werelderfgoederen. Verder wordt verwezen naar de reactie op 4c.
h.	Opgemerkt wordt dat door de gedeputeerde van Noord-Holland is geconcludeerd dat er in de MRA meer dan voldoende locaties zijn waar de zo noodzakelijke woningen gebouwd kunnen worden. Tot 2040 is er ruimte voor de bouw van bijna 300.000 woningen. De vraag naar woningen bedraagt 230.000 in dezelfde periode.	Aan de hand van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.2.2 van het bestemmingsplan) is vastgesteld dat het woningbouwplan voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. De lijst met 1.800 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwoopwoning of kavel onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente. Eén van de eisen van de PRV luidt dat voor woningbouw in UNESCO-Werelderfgoed geen andere reële mogelijkheden zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3.2 onderbouwd dat er geen andere reële mogelijkheden zijn in de omgeving van Zuidoostbeemster.
i.	De PRV maakt nieuwe woningbouw alleen mogelijk als dat in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Echter, bij het maken van deze afspraken is er ten onrechte van uitgegaan dat het plangebied buiten de begrenzing van De Stelling van Amsterdam ligt en dat	De afspraken in het kader van het Regionaal Actie Programma (RAP) worden gemaakt tussen de gemeenten in de regio. Er is geen reden om aan te nemen dat bij het maken van deze afspraken ervan uit is gegaan dat het plangebied buiten de begrenzing van De Stelling van Amsterdam ligt. Daarnaast is in het State of Conservation Report uit 2009 vastgesteld dat van bedreiging of aantasting van de UJW's geen sprake is.

	van bedreiging of aantasting van de U UW's geen sprake is. Daarom zijn deze afspraken ongeldig.	
j.	Verder wordt in de PRV grootschalige ontwikkelingen verboden evenals aantasting van de U UW's van beide werelderfgoederen. Aan geen enkele afwijkingsvoorwaarde van artikel 22 PRV kan worden voldaan. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een groot openbaar belang/noodsituatie en het plan voorziet niet in maatregelen voor mitigatie of compensatie van de nadelige effecten.	Zie de reactie op 4b. Zekerheidshalve is onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRV. In paragraaf 4.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is per punt onderbouwd dat wordt voldaan aan de voorwaarden. Het treffen van maatregelen voor mitigatie of compensatie is dan ook niet van toepassing.
<b>Conclusie</b>	<b>De zienswijze leidt tot een toevoeging van een bijlage aan het bestemmingsplan en een aanvulling in de toelichting. De notitie 'Stelling van Amsterdam (SVP, 11 december 2017) wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt hier in de toelichting van het bestemmingsplan naar verwezen.</b>	

<b>Reclamant 6</b>	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Reactie gemeente</b>
a.	Reclamanten merken op dat de gemeente voor de derde keer een poging onderneemt om woningbouw op deze locatie te verwezenlijken. Het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' en de "Partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I" zijn gesneuveld. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de volhardende wijze waarop gemeenteraad en college de betreffende woningbouw proberen te forceren er niet van getuigt dat de belangen van de inwoners van de gemeente serieus worden genomen.	Wat betreft het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I lag een deel van het plangebied (met de bestemming W-U-2) buiten de rode contour. Dit onderdeel van het beroep is gegrond verklaard. Desondanks is het goedkeuringsbesluit vernietigd voor alle uit te werken bestemmingen. Voor het overige is het bestemmingsplan in stand gebleven. De partiële herziening is vernietigd omdat in plaats van een 'uit te werken bestemming Wonen', op de plankaart de bestemming 'Woongebied' was opgelegd. De gedeeltelijke vernietiging van deze plannen is niet op inhoudelijke gronden met betrekking tot strijd met de kernkwaliteiten gebeurd. De keuze voor woningbouw op de onderhavige gronden is reeds tientallen jaren terug gemaakt. Zowel provincie als gemeente heeft deze keuze in verschillende opeenvolgende ruimtelijke beleidsstukken vastgelegd. Met de invulling van de locatie is zorgvuldig rekening gehouden met de belangen van inwoners van de gemeente.

b.	De gemeente heeft per miniatuurbestemmingsplan de Westkant helemaal vol gebouwd. Bewoners zien nu een, niet in de Beemster passende, VINEX-locatie. De bezwaren van de AbRS in eerdere zittingen en uitspraken zijn door het gemeentebestuur genegeerd. Op gronden met een agrarische bestemming zijn in het Westdeel zonder bestemmingsplan, Dirkjespeepad en een deel van de Boerengroenstraat gebouwd. Na het voltooiën van de eerste 42 woningen in West was de openheid al ernstig aangetast.	Uw mening over De Nieuwe Tuinderij – West deelt het bestuur niet. De opmerkingen staan los van het bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost. Zoals in de reactie op 6a. is aangegeven is de gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I en de partiële herziening niet op inhoudelijke gronden met betrekking tot strijdigheid met de kernkwaliteiten gebeurd. Met de invulling van de locatie is zorgvuldig rekening gehouden met de belangen van inwoners van de gemeente.
c.	In de laatste uitspraak van De Nieuwe Tuinderij West, over het Appels en Perenpad, heeft de AbRS erkend dat de hele Zuidoostbeemster onder de Stelling van Amsterdam valt. Dat is niet eerder zo benoemd. Overheidsinstanties gingen er tot dan van uit dat de Zuidoostbeemster tussen A7, N244 en Oostdijk er buiten lag. Daardoor waren eerdere toetsingen aan de kernwaarden van de Stelling van Amsterdam marginaal, dus onvoldoende.	De Raad van State heeft vastgesteld dat de begrenzing van De Stelling van Amsterdam in het Barro bindend is en dat aan de provincie niet de bevoegdheid toekomt om in de PRV de begrenzing van de Stelling van Amsterdam te wijzigen. Zowel bij het bestemmingsplan Appels en perenpad als het bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost heeft een toetsing plaatsgevonden aan de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam. De Raad van State heeft in de uitspraak over het bestemmingsplan Appels- en perenpad (AbRvS 23 augustus 2017, nr. 201700753) geconcludeerd dat het plan, met name vanwege de ligging van het plangebied, geen negatief effect heeft op de waarden van de Stelling van Amsterdam. Ondanks dat dit andere plannen betreft dan het onderhavige geeft dit wel aan dat de gemeente Beemster met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij op een goede wijze is omgegaan met de kernkwaliteiten.
d.	Het onderhavige plangebied valt binnen de begrenzing van zowel de Beemster als de Stelling van Amsterdam, beide UNESCO-werelderfgoederen. Reclamanten vinden het schokkend dat de provincie en het gemeentebestuur vooralsnog geen rekening lijken te willen houden met de juridische beperking die is opgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).	De regels in het Barro zijn opgesteld in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten hebben aan de basis gestaan van het stedenbouwkundig plan voor het plangebied. Het bestemmingsplan met de beoogde ontwikkeling is actief getoetst aan de kernkwaliteiten. Geconcludeerd is dat van aantasting geen sprake is.

e.	Reclamanten stellen dat de vaststelling van het thans onderhavige plan in strijd zal zijn met artikel 21 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) omdat de thans voorgenomen woningbouw niet de kernkwaliteiten van de Beemster behoudt of versterkt.	In het bestemmingsplan zijn conform artikel 21 PRV regels opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarden. Zo zijn de oorspronkelijke waterlopen in het bestemmingsplan veilig gesteld, is bepaald dat de woningen niet hoger mogen worden dan twee lagen met kap en is de orthogonale verkavelingsstructuur is op de verbeelding vastgelegd met bouwvlakken (Wonen – 1 en Wonen – 2) en in de regels (Woongebied).
f.	Voor zover de kernkwaliteiten, zoals die genoemd zijn in het Barro, verder gaan dan de kwaliteiten die genoemd worden in de PRV juncto de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, deze kernkwaliteiten moeten worden gerespecteerd. Een eventueel onvermogen van de provincie om de kernwaarden juist in de Leidraad op te nemen, mag immers nimmer ten koste gaan van de op Rijksniveau erkende waarden van de Beemster.	In de documenten 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' en 'Stelling van Amsterdam' van SVP is het plan getoetst aan de kernwaarden van zowel De Beemster als De Stelling van Amsterdam zoals deze in het Barro zijn opgenomen.
g.	Reclamanten merken op dat de weidsheid vanaf de Oostdijk, de ruimte tussen de lintbebouwing, het groen, de flora en fauna met de natuurwaarden met ieder bouwsel aangetast zal worden. Zij stellen in dat kader dat bij bouw hun woongenot en dat van overige omwonenden ernstig wordt bedreigd.	Allereerst moet worden opgemerkt dat de gronden ten zuiden van het Noorderpad in gebruik zijn geweest voor het zwembadcomplex De Wilgenhoek en het korfbalcomplex van BEP. Sinds het vertrek van deze functies is een rommelig geheel ontstaan. Met betrekking tot aanwezige natuurwaarden is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, zie reactie op zienswijze 5b. In het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan is op een zorgvuldige wijze rekening gehouden met omwonenden, zie reactie op 4a.
h.	In strijd met artikel 3:2 Awb, blijkt uit het plan niet dat de effecten van de voorgenomen woningbouw op het werelderfgoed überhaupt in kaart zijn gebracht. Ook het belang van de realisatie van woningbouw	In 2009 is een State of Conservation Report opgesteld waarin door het Rijk geconcludeerd is dat de woningbouw in De Nieuwe Tuinderij de kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Beemster niet aantast. In de documenten 'Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster' en 'Stelling van Amsterdam' van SVP is het plan getoetst aan de kernwaarden

	<p>op deze locatie blijkt niet uit het ontwerpplan. Reclamanten stellen dat er op andere plaatsen in Noord-Holland, waar in ieder geval geen kernkwaliteiten van werelderfgoederen in het geding zijn, voldoende ruimte is voor woningbouw zodat laatstgenoemd belang niet aanwezig moet worden geacht. In ieder geval kan, bij gebreke aan een deugdelijke inventarisatie van de betrokken belangen, niet gesteld worden dat een afweging van die belangen heeft plaatsgevonden, zodat ook met artikel 3:4 Awb strijd moet worden aangenomen.</p>	<p>van zowel De Beemster als De Stelling van Amsterdam en is voor beide werelderfgoederen dezelfde conclusie getrokken.</p> <p>Aan de hand van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.2.2 van het bestemmingsplan) is vastgesteld dat het woningbouwplan voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. De lijst met 1.800 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwoopwoning of kavel onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente. Eén van de eisen van de PRV luidt dat voor woningbouw in UNESCO-Werelderfgoed geen andere reële mogelijkheden zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3.2 onderbouwd dat er geen andere reële mogelijkheden zijn in de omgeving van Zuidoostbeemster.</p> <p>De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij geeft invulling aan de woningbouwbehoefte en dient hiermee een groot openbaar belang. Het onderzoek naar de effecten van woningbouw op het werelderfgoed is zorgvuldig en evenredig.</p>
i.	<p>Reclamanten stellen dat de waarde van hun woning, maar ook die van hun burens, significant zal dalen als de onderhavige plannen doorgang vinden. Zij zullen dan ook zeker een beroep doen op de planschaderegeling uit de Wet ruimtelijke ordening. Uit het ontwerpbesluit blijkt geenszins dat met deze omstandigheid rekening is gehouden, terwijl voorzienbaar was dat van planschade sprake zou zijn.</p>	<p>Planschade wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking tussen de oude en nieuwe bestemming. In het voorgaande bestemmingsplan Zuidoost 1971 hebben de gronden achter het Noorderpad de bestemmingen, 'Sportterrein' en 'Zweminrichting'. Beide bestemmingen kenden ook al diverse bouw- en gebruiksmogelijkheden. Indien iemand (een omwonende) toch van mening is dat sprake is van waardedaling als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, kan een verzoek om tegemoetkoming in de (plan)schade worden ingediend. Een dergelijk verzoek staat los van de procedure van het bestemmingsplan. Het verzoek dient echter wel gemotiveerd te worden. In de exploitatie van het plan is voldoende rekening gehouden met mogelijke planschade.</p>
j.	<p>Reclamanten stellen vast dat het vreemd is dat de gemeente Beemster zelf beslist of een plan aan het behoud of verbetering van kernwaarden voldoet. In een kleine gemeente, met een college met drie politieke partijen en twee in de oppositie is belangenverstrengeling onvermijdelijk.</p>	<p>De gemeente Beemster heeft de werelderfgoedstatus binnen haar gemeentegrenzen hoog in het vaandel staan. De kernkwaliteiten zijn altijd uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van de woningbouwplannen.</p> <p>De suggestie over belangenverstrengeling herkennen wij niet en nemen wij voor kennisgeving aan.</p>
<b>Conclusie</b>	<b>De zienschwijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>	

--

Reclamant 7	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a.	Op internet is geen verbeelding toegevoegd van het gebied met bijvoorbeeld een duidelijke verbeelding van wonen-1 en wonen-2.	Op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0370.2017DNTTOOST-ON01">http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0370.2017DNTTOOST-ON01</a> is de verbeelding van het bestemmingsplan met toelichting, regels en bijlagen weergegeven. De analoge verbeelding is tevens via de website van de gemeente Beemster te raadplegen.
b.	Het gewijzigde beleid van de centrale overheid "Langer zelfstandig wonen" is genegeerd in de Toets ladder voor duurzame verstedelijking waardoor deze rapportage niet voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De vergrijzing wordt alleen genoemd. De cijfers uit de provinciale prognose 2015 -2040 worden niet gebruikt.	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 woningen in de Beemster geeft hiervoor een duidelijk beeld.
c.	Volgens de Provinciale Prognose 2015-2040 Waterland zijn er grote toekomstige woning tekorten voor 65+. Voor 65- ontstaan grote overschotten. Er wordt de afgelopen 10 jaar (2005-2015) praktisch alleen gebouwd voor de leeftijdsgroep 25-65. Er is een groot tekort aan leeftijdsbestendige woningen voor de oudere inwoners van de gemeente Beemster.	In het bestemmingsplan is niet bepaald in hoeverre en waar seniorenwoningen kunnen 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.
d.	De watertoets is niet compleet wegens het ontbreken van informatie over de verhoging van het plangebied. Dit vormt een groot risico voor de huidige woningen.	Wateroverlast als gevolg van het plan zal worden voorkomen door middel van het aanleggen van een drainagesysteem. Zie de reactie op zienswijze 2b.

<b>Conclusie</b>	<b>De zienswijze leidt tot een aanvulling in de regels van het bestemmingsplan. De regels van de Wonen – 2 worden aangevuld met een voorwaardelijke verplichting tot het nemen van maatregelen die verzekeren dat wateroverlast als gevolg van het plan op aangrenzende percelen wordt voorkomen.</b>
------------------	---