

Gemeente Beemster

Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d.

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad

d.d.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

Planinhoud

Toelichting

Voorschriften

Bijlage A : Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage B : Staat van Horeca-activiteiten

Plankaart 101025-0022-01

Opstellers

drs T. Dronkert, planoloog BNSP

ing. R.J. Nijdam, planoloog

M. Schmeink, jurist

Projectnummer

101025-0022

Datum

8 mei 2008



VVK architectuur
en stedenbouw bv

Plotterstraat 22-24
1033 RX Amsterdam
Postbus 37085
1030 AB Amsterdam
Telefoon: 020-6264410
Fax: 020-6264451
E-mail: vvk@vvk.nl
Homepage: www.vvk.nl

Inhoud Toelichting

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Aanleiding | 4 |
| 1.2 | Ligging, oppervlakte en begrenzing van het plangebied | 5 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 5 |
| 2 | Het plangebied | 7 |
| 2.1 | Het plangebied in zijn omgeving | 7 |
| 2.2 | Ruimtelijke structuur | 7 |
| 2.3 | Cultuurhistorie | 8 |
| 2.3.1 | Algemeen | 8 |
| 2.3.2 | Cultuurhistorische aspecten Zuidoostbeemster | 8 |
| 2.4 | Stedenbouwkundig plan “De Nieuwe Tuinderij” | 10 |
| 2.5 | Uitwerking verkeer | 16 |
| 2.6 | Beeldkwaliteitplan | 17 |
| 2.7 | Ontwikkelingen in bestaande dorp | 17 |
| 3 | Beleidskaders | 19 |
| 3.1 | Nota Ruimte | 19 |
| 3.2 | Vierde Nota Waterhuishouding | 19 |
| 3.3 | Nota Mobiliteit | 20 |
| 3.4 | Streekplan Noord-Holland Zuid | 20 |
| 3.5 | Streekplanuitwerking Waterlands Wonen | 21 |
| 3.6 | Structuurvisie Zuidoostbeemster | 22 |
| 3.7 | Woningbouwprogramma | 23 |
| 3.8 | Regionaal Verkeer & Vervoerplan | 23 |
| 3.9 | Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland | 24 |
| 3.9.1 | Algemeen | 24 |
| 3.9.2 | Archeologie | 25 |
| 4 | Milieu | 29 |
| 4.1 | Bodem | 29 |
| 4.2 | Geluidhinder wegverkeer | 29 |
| 4.3 | Luchtkwaliteit | 30 |
| 4.4 | Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn | 32 |
| 4.4.1 | Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet | 33 |
| 4.4.2 | Natuureffectrapportage Zuidoostbeemster | 34 |
| 4.4.3 | Conclusie voor het bestemmingsplan | 36 |
| 4.5 | Water | 36 |
| 4.5.1 | Beleidskader | 36 |
| 4.5.2 | Betekenis voor het bestemmingsplan | 37 |
| 4.5.3 | Watertoets | 37 |
| 4.5.4 | Riolering | 38 |
| 4.6 | Licht | 39 |
| 4.7 | Bedrijven en milieuzonering | 39 |
| 4.8 | Milieuhinder Horeca | 39 |
| 4.9 | Externe veiligheid | 40 |
| 5 | Het bestemmingsplan | 42 |
| 5.1 | Algemeen | 42 |
| 5.2 | De bestemmingen | 43 |
| 5.2.1 | Algemeen | 43 |
| 5.2.2 | Beschrijving van de bestemmingen | 43 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.3 | Handhaving | 46 |
| 6 | Economische uitvoerbaarheid | 48 |
| 7 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 49 |
| 7.1 | Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening | 49 |
| 7.2 | Inspraak | 60 |

Bijlagen bij de toelichting:

1. Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, Uitwerking verkeer, Goudappel Coffeng, 17 maart 2008
2. Actualisatie akoestisch onderzoek geluidbelasting nieuwbouwwijk ZuidoostBeemster 2006, Witteveen + Bos, 21 juli 2006 en Berekening geluidcontouren nieuwbouwplan Zuidoostbeemster, 8 maart 2007
3. Onderzoek luchtkwaliteit Zuidoostbeemster, Ingenieursbureau gemeente Amsterdam, 23 januari 2006
4. Natuureffectrapportage Zuidoost Beemster, B+D Natuuradvies, juli 2005
5. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het voetbalcomplex aan de J.J. Grootlaan te Zuidoostbeemster, HB Adviesbureau bv, 17 mei 2006
6. Overleg Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
7. Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten
8. Toelichting op Staat van Horeca-activiteiten

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Reeds aan het eind van de jaren '90 heeft de gemeenteraad zich uitgesproken over de toekomstige ontwikkeling van Zuidoostbeemster als nieuwe woningbouwlocatie. Deze ontwikkeling zou moeten verlopen volgens de lijnen van het mozaïekmodel uit de Structuurvisie Zuidoostbeemster (februari 1996).

Sindsdien zijn verschillende deelplannen opgestart, zowel binnen de bestaande kern Zuidoostbeemster als daarbuiten, om ruimte te maken voor een nieuw samenhangend woongebied met bijbehorende voorzieningen. Zo zijn inmiddels de sportvelden verplaatst in noordelijke richting, en is, als gevolg van de realisatie van een nieuw zwembadcomplex in de gemeente Purmerend, het zwembadterrein voor herontwikkeling ter beschikking gekomen. Plannen voor een brede school in het gebied ten westen van de Purmerenderweg zijn in voorbereiding. Tevens speelt ook de voorgenomen verplaatsing van een bedrijvencomplex aan de Purmerenderweg een rol als locatie voor ICT (intensiveren, combineren en transformeren).

De nieuwe ontwikkeling is vervolgens in het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003) met de daarbij behorende uitwerking vastgelegd.

De begrenzing van dit bestemmingsplan volgt grotendeels de in het Streekplan vastgestelde rode contour als grens van het binnen deze streekplanperiode te verstedelijken gebied. Met het plan wordt helderheid gegeven voor de ontwikkelingen binnen deze contour.

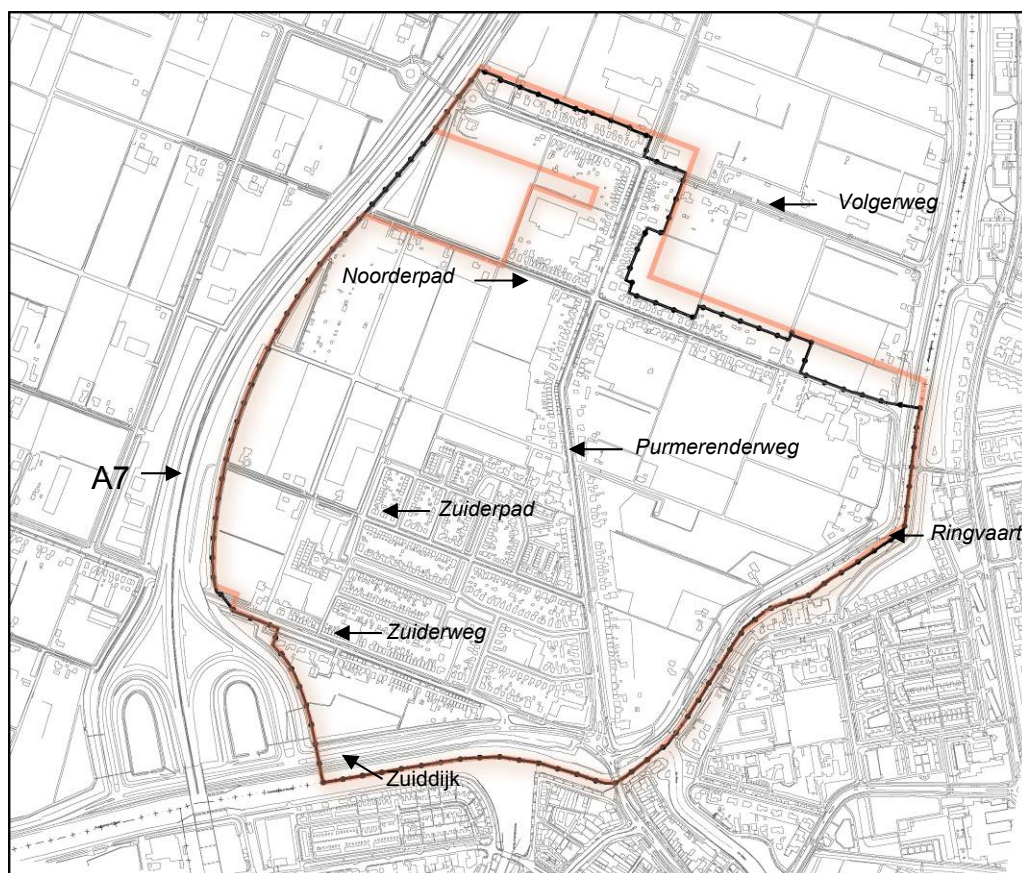
Het gebied ten noorden van de contour is aanvullend aangewezen als zoekgebied voor een uitleglocatie voor een 450-tal woningen. Voor dit gebied zal een separaat bestemmingsplan worden opgesteld.

Dit bestemmingsplan Zuidoostbeemster I vormt een eerste belangrijke schakel in een groter ontwikkelingsproces van Zuidoostbeemster. Het regelt het grondgebruik en de bebouwing in het bestaande dorpsgebied en het geeft de planologisch-juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe woongebied.

1.2 Ligging, oppervlakte en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Beemsterringvaart aan de oostzijde, het Noordhollandsch Kanaal aan de zuidzijde, de A7 aan de westzijde en in grote lijnen de rode contour langs respectievelijk het Noorderpad en de Volgerweg (zoals vastgelegd in de Streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen', zie par. 3.5) in het noorden.

De oppervlakte van dit plangebied Zuidoostbeemster bedraagt circa 108 ha.



afbeelding 1: bestemmingsplangebied Zuidoostbeemster (zwarte lijn) en rode contour

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De bestemmingen van de gronden in dit bestemmingsplan zijn eerder geregeld in:

- Bestemmingsplan "Zuid-Oost 1971";
 - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 augustus 1971
 - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 12 december 1972
- Bestemmingsplan "Landelijk gebied 1994";
 - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 maart 1994
 - goedgekeurd (gedeeltelijk) door gedeputeerde staten d.d. 1 november 1994

Het bestemmingsplan “Zuid-Oost 1971” regelde de destijds bestaande dorpsbebouwing en het aangrenzende landelijke gebied met daarin de diverse bestaande ‘stedelijke’ voorzieningen zoals sportvelden en zwembad. In de regelingen werd het bestaande grondgebruik vastgelegd.

Slechts een klein gedeelte van het huidige bestemmingsplangebied, namelijk een stukje nabij de Volgerweg in het noordwesten van het plangebied, behoorde tot het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1994”.

De door gedeputeerde staten van goedkeuring onthouden gedeelten zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied.

2

Het plangebied

2.1 Het plangebied in zijn omgeving

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

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

Opmerkelijk is dat ook binnen de stedelijke invloedssfeer van Purmerend, Zuidoostbeemster haar eigen karakter heeft weten te behouden. In tegenstelling tot vergelijkbare situaties elders in Nederland is het gebied tot op heden verschoond gebleven van stadsrandontwikkelingen (autosloperijen, maneges etc.). De Beemsterringvaart vormt nog steeds de scherpe scheidslijn tussen stad en platteland.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Purmerenderweg die centraal door het gebied loopt en die in het zuiden aansluit op de Zuiddijk.

De bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster heeft zich hoofdzakelijk gevormd als kleinschalige lintbebouwing langs de Purmerenderweg, de Zuiderweg, het Zuider- en het Noorderpad die momenteel de belangrijkste ontsluitingsassen in het gebied zijn. Tezamen met de sloten en aanwezige laanbeplanting vormen deze wegen en linten de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied.

In de zuidwesthoek is in de jaren '50 van de vorige eeuw een woonbuurt ontwikkeld met een overwegend rechthoekige opzet met veel vrijstaande, twee onder een kap woningen en woningbouw in korte blokjes. De sfeer is dorps en wordt bepaald door de aanwezigheid van veel groen en water. In het overig deel van het plangebied zijn nog enkele boomgaardjes, akkers en een kas aanwezig als restant van de oorspronkelijke tuinbouwfunctie in het gebied.

Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing van de kas in westelijke richting mogelijk. Tussen het Noorder- en Zuiderpad heeft het gebied een nog open karakter. Een sportveldcomplex is inmiddels verplaatst naar een locatie aan de noordzijde van Zuidoostbeemster direct tegen de provinciale weg N244 aan. Het tegen de Oostdijk gelegen zwembadcomplex staat leeg vanwege verplaatsing van deze functie naar Purmerend. Dit geldt tevens voor het korfbalcomplex aan het Noorderpad.

Het gevarieerde grondgebruik, de sterke afwisseling van gesloten (bebouwing), half-open (bomenrijen en boomgaarden) en open gebieden en de kleinschalige verkaveling vormen tezamen het ruimtelijk patroon. Zuidoostbeemster onderscheidt zich daarmee van de rest van de Beemster die juist gekenmerkt wordt door een wijdmazige verkaveling, een tamelijk uniform grondgebruik en een grote mate van openheid.

2.3 Cultuurhistorie

2.3.1 Algemeen

De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17^e eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur. De Beemster is in de Nota Belvédère aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Voor Belvédèregebieden is geen restrictief beleid geformuleerd, wel gelden randvoorwaarden voor inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het waardevolle gebied.

2.3.2 Cultuurhistorische aspecten Zuidoostbeemster

a. Kenmerken

De droogmakerij De Beemster kwam op 19 mei 1612 volledig droog, nadat in 1611 al een begin was gemaakt met de verkaveling. Tot op heden zijn de typische kenmerken van de droogmakerij goed bewaard gebleven.

Na de aanleg van de A7 werd Zuidoostbeemster van de rest van de polder als het ware apart gezet. Toch vormt het een deel van de droogmakerij en het maakt derhalve deel uit van het Werelderfgoed, welk predicaat De Beemster in 1999 heeft verkregen. Aan de nominatie is uitgebreid onderzoek voorafgegaan, waarbij een aantal kenmerken zijn samengevat die van belang zijn voor toekomstige planvorming en stedenbouwkundige detaillering in de Beemster, en dus ook die van Zuidoostbeemster. Zo wordt aangegeven dat het ontwerp voor de polder:

“...is met name het resultaat van een intellectueel concept, dat geënt is op antieke en Italiaanse renaissance theorieën over het *ideaal van de rechte lijn* over de ‘città ideale’ en de leer der getallen, zoals door Plato en de Hl. Augustinus uitgewerkt. In deze aanleg klinken de Vitruviaanse uitgangspunten ‘firmitas, utilitas en venustas’ door. Hier heersen de principes van orde, van ratio, van mathematische beginselen en van weloverwogen planning, op monumentale schaal uitgevoerd”¹.

De rechtlijnigheid van de polder is inderdaad opvallend en er zijn slechts enkele afwijkingen te constateren, zoals in Zuidoostbeemster waar de Purmerenderweg met een flauwe bocht aansluiting geeft op het centrum van Purmerend via de Beemsterbrug. Zelfs de meer recente infrastructurele toevoegingen aan de polder zijn zorgvuldig in dit orthogonale systeem ingepast, zoals de N-244 (Edam – Alkmaar). Alleen het meest zuidelijke deel van de A7 – waar deze de westgrens vormt van Zuidoostbeemster – heeft een kromming die ontstaan is uit de toenmalige noodzaak het Noord-Hollands Kanaal loodrecht te kruisen.

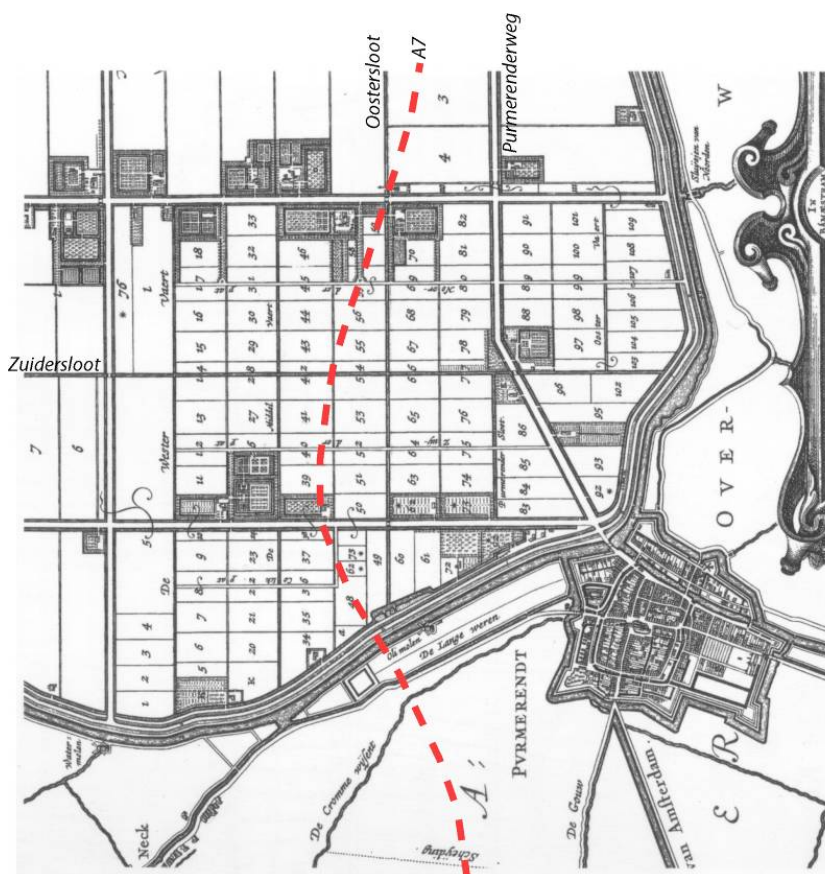
Vanwege genoemde eigentijdse toevoegingen neemt Zuidoostbeemster een geheel eigen plaats in. Maar ook qua oorspronkelijke aanleg staat Zuidoostbeemster apart. Het gebied begrensd door Volgerweg en Nekkerweg is voorzien van een blokindeling van veel geringere afmetingen dan die in de rest van de polder. Hiervoor werd bewust gekozen omdat dit deel van de polder voor tuinbouwers bedoeld was die op die manier – vanwege de ligging – hun belangrijkste afzetgebieden Purmerend en Amsterdam dichtbij hadden. Dit deel werd daarom ook wel de ‘tuinhoek’ genoemd. Ook het feit dat dit deel van de polder minder diep ligt, een andere grondslag heeft met een eigen ontwatering, hebben naar waarschijnlijkheid bijgedragen aan de inrichting ten be-

¹ Nominatie Dossier Wereld Erfgoed Droogmakerij Beemster, juni 1998, Rijksdienst voor de Monumentenzorg / Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

hoeve van de tuinbouw. Het tuinbouwgebied breidde zich in de loop van de 19^e eeuw naar het westen uit.

Een ander opvallend kenmerk is de boombeplanting die het orthogonale karakter van de polder accentueert. Hierdoor ontstaan “groene kamers”. Al in de keur van 1616 werden bepalingen opgenomen aangaande noodzakelijke beplantingen (“plantagen en boomen”). Vanaf 1620 kwam hierdoor het ideale landschapsbeeld tot stand met de kenmerkende groene kamers, zoals we die thans nog ervaren.

Typische bouwkundige monumenten zijn in Zuidoostbeemster niet meer aanwezig. In het gebied kwamen vroeger enkele landgoederen voor, waarvan een direct ten zuiden van de Volgerweg nabij de A7 de meest kenmerkende was. Opvallend zijn wel de kleinschalige rentenierswoningen langs Purmerenderweg, Zuiderweg en Volgerweg. Zij werden gebouwd vooral aan het eind van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw en gaven onderdak aan rentenierende boeren. De woningen zijn alle van het vrijstaande type en zijn via een bruggetje over de wegsloot bereikbaar. Behalve de nog bestaande wegsloten vormt de Zuidersloot die ligt tussen de Zuiderweg en de Volgerweg een belangrijk structuurbepalend element voor Zuidoostbeemster.



afbeelding 2: historische kaart Zuidoostbeemster uit 1640 (bron: Zee van Land, 2005)

Ook in het Streekplan Noord-Holland Zuid is de cultuurhistorische waarde van De Beemster benadrukt. “Behouden en ontwikkelen van de agrarische functie en het behouden van het historisch verkavelingspatroon zijn voor De Beemster belangrijke uitgangspunten van beleid”. Wat betreft de verkeersafwikkeling is voor Beemster gesteld, dat deze moet “passen binnen de geometrische structuur van de Beemster”.

b. De cultuurhistorie en Zuidoostbeemster

Het plangebied van Zuidoostbeemster maakt deel uit van het grotere gebied aan de oostzijde van de A7 dat wordt begrensd door de A7, de N244, de Beemsterringvaart en het Noord-Hollands Kanaal. Vanwege historische ontwikkeling, het toch eigen ruimtelijk karakter en de nieuw ontwikkelde grootschalige infrastructuur, is Zuidoostbeemster ontegenzeggelijk anders dan de rest van Beemster.

In de toekomstige ontwikkeling zal deze typische karakteristiek van de Beemster zoveel mogelijk moeten respecteren, zoals:

1. de orthogonale structuur van verkaveling en waterpartijen;
2. de boombeplantingen langs hoofdontsluitingswegen;
3. een cultureel aspect van meer recente aard: zoals bij vrijstaande woningen, op relatief smalle percelen, streven naar bereikbaarheid via bruggetjes.

In het licht van de cultuurhistorie kan onderscheid gemaakt worden tussen het gebied ten noorden en dat ten zuiden van de Volgerweg. Gelet op de oorspronkelijke - grove - verkaveling en de tot stand gekomen glastuinbouw in het gebied ten noorden van de Volgerweg kan de maaswijdte van de ruimtelijke indeling ("korrel") hier groter zijn, met andere woorden:

4. de Volgerweg vormt een scheidingslijn tussen het gebied aan de zuidzijde ervan met een meer fijnmazige structuur en het gebied ten noorden ervan dat in grotere maten (korrel) gedetailleerd zou kunnen worden.

Des Beemsters

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

2.4 Stedenbouwkundig plan "De Nieuwe Tuinderij"

Inspiratie voor de herontwikkeling van dit deel van Zuidoostbeemster is geput uit de historische ontwikkeling alsmede uit de analyse van bestaande landschappelijke structuren, gevormd door waterlopen en wegen, en de daarbij behorende bouwstenen, zoals lintbebouwing, kernbebouwing, boerderijen en oorspronkelijke buitenplaatsen. In eerder genoemde Nota Belvédère, Streekplan en Des Beemsters is dit veelvuldig benadrukt.

De resultaten hiervan zijn uitgewerkt in een nieuw stedenbouwkundig plan annex beeldkwaliteitplan voor "De Nieuwe Tuinderij"², zoals de naam voor de uitbreiding van Zuidoostbeemster nu luidt.

² De Nieuwe Tuinderij Zuidoostbeemster, SVP Architectuur en Stedenbouw, juli 2007

De navolgende beschrijving van De Nieuwe Tuinderij is een samenvatting op hoofdlijnen van dit stedenbouwkundig plan. Voor volledige en meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar voornoemd rapport.

Visie op uitbreiding

Op grond van een historisch-ruimtelijke analyse wordt De Beemster gekenmerkt als een zelfstandig landschap, dat in contrast staat met zijn omgeving. Dorpen liggen los van elkaar als eilanden in de droogmakerij. Binnen De Beemster vormt Zuidoostbeemster een op zichzelf staand gebied, fysiek afgescheiden van zijn omgeving en zich met zijn kleinschalige 'burgergrid' onderscheidend van het bredere 'boerengrid' van de rest van de droogmakerij.

De Visie voor het stedenbouwkundig plan gaat uit van het behoud van dit contrast en van de identiteit van De Beemster. Nieuwe uitbreidingen moeten daarom compact en aansluitend bij bestaande kernen worden gebouwd. Hierdoor blijven de groene open ruimten tussen de linten en de groene randen langs de ringdijk intact.

Nieuwe bebouwing in Zuidoostbeemster blijft daarom ook op enige afstand van de dijk en van Purmerend. Een groene buffer langs de ringdijk, waarin bestaande boerderijen en woonhuizen zijn opgenomen houdt de stad op afstand. Zuidoostbeemster zelf wordt uitgebreid volgens het principe van linten en buurten.

Hoofdozet

De hoofdozet van het stedenbouwkundig plan bestaat uit lineaire linten met daartussen orthogonaal opgezette buurten en naar de randen van de A7 en de ringdijk open groene gebieden.

Binnen de buurten is op twee plaatsen aandacht voor bijzondere thema's: 'boswonen' in het zuiden, ter plaatse van het Reigersbos, en 'landgoedwonen' tussen Noorderpad en Volgerweg, waar vroeger het landgoed 'Zwaansvliet' lag.

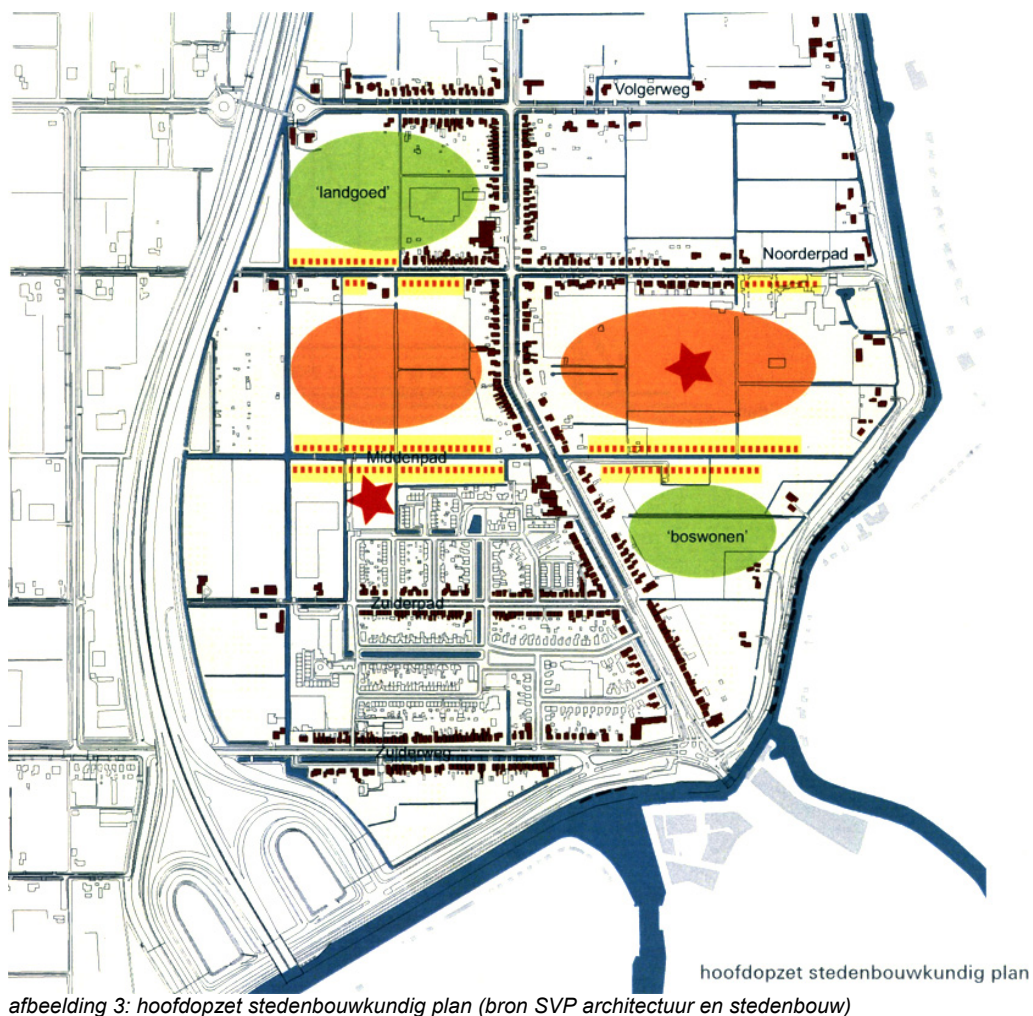
In de buurten worden twee bijzondere voorzieningen toegevoegd, een multifunctioneel centrum ten westen van de Purmerenderweg en een woonzorgcentrum in het oostelijke deel.

Als hoofdstructuur is gekozen voor een rechthoekige opzet van wegen en waterlopen die aan beide zijden van de Purmerenderweg praktisch symmetrisch van opbouw is. De Purmerenderweg blijft fungeren als belangrijkste 'drager' van het gebied. De rechthoekige opzet met bestaande waterlopen resulteert in lange zichtlijnen in oost-west richting. Binnen het zo ontstane raster kunnen woonbuurten met een eigen op het gebied geïnspireerde opbouw gerealiseerd worden.

Linten en buurten

In het stedenbouwkundig plan is het verschil tussen linten en buurten uitgewerkt. 'Gaten' in bestaande linten worden met losse eenheden gedicht, nieuwe linten worden aangelegd, deels ook als voortzetting van bestaande linten.

Tussen de linten zijn nieuwe buurten ontworpen op het principe van de aanwezige orthogonale gridstructuur. De buurten zelf zijn opgebouwd uit kleinere bebouwingsclusters, van elkaar gescheiden door een openbare groenstructuur, gekoppeld aan bestaande watergangen. De bebouwing is grotendeels grondgebonden en bestaat uit bouwvolumes van twee lagen met kap.



afbeelding 3: hoofdropzet stedenbouwkundig plan (bron SVP architectuur en stedenbouw)

Ontsluiting

Een nieuw, ten zuiden van de Zuidersloot aan te leggen lint, het 'Middenpad', ontsluit de woongebieden. Deze weg maakt ruimtelijk deel uit van het systeem van oost-west lopende linten. Vanaf het Middenpad worden clusters in de buurten via een heldere lusstructuur met elkaar verbonden.

De straten zijn in oost-west richting lang gehouden, om zicht te geven op de groene randen, in noord-zuid richting geeft het gebogen verloop korte zichten.

Om de bestaande linten niet te veel te belasten takken vanuit de buurt alleen de langzaam verkeersroutes hierop aan. Deze langzaam verkeersroutes zijn opgenomen in de openbare groenstructuur langs het water.

De inrichtingsmaatregelen voor een goede verkeersafwikkeling binnen deze ontsluitingsstructuur zijn beschreven in par. 2.5 "Uitwerking verkeer" (zie ook Bijlage I "Uitwerking verkeer").



afbeelding 4: ontsluitingsstructuur (bron SVP architectuur en stedenbouw)

Water en groen

Het groen wordt gekoppeld aan de bestaande watergangen, die voor het overgrote deel zijn behouden en die worden verbreed. Brede en smalle groene zones langs het water geven een gevarieerd beeld, waarop met de verkaveling van de clusters wordt ingespeeld. In de groenzones worden af en toe speelplekken opgenomen die, door het systeem van langzaam verkeersroutes tussen de clusters, voor de hele buurt goed bereikbaar zijn. Het principe van clusters wordt ondersteund door boombeplanting die zich onderscheidt van de continue bomenrijen langs de linten.

Het water heeft ook een belangrijke bergingsfunctie. De bestaande sloten worden daarvoor verbreed tot 6-8 m. In het landgoedgedeelte worden watergangen toegevoegd, en in de oostelijke groenzone worden grotere bergingsvijvers gemaakt. Op deze wijze voldoet het plan aan de eis van het waterschap om min. 16% van de toe te voegen verharding in het gebied te compenseren in de vorm van nieuw water. Berekend is dat het stedenbouwkundig plan voorziet in 10 ha. nieuw toe te voegen verharding. Daarvoor zal 1,6 ha wateroppervlakte worden toegevoegd.

In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal ook het precieze watersysteem een verdere uitwerking krijgen.

Parkeren

Voor het parkeren in de nieuwe wijk is een aantal principiële keuzes gemaakt.

Zoveel mogelijk wordt geparkeerd op eigen terrein. In veel gevallen zijn in de verkaveling twee of meer parkeerplaatsen op eigen terrein veilig gesteld.

In de clusters wordt het parkeren opgelost in een parkeerhof, te bereiken via de hoofdontsluiting.

Voor bezoekers is langs de hoofdontsluiting aan één zijde op een informele, kleinschalige wijze langsparkeren opgenomen.

Bij de linten is er vanuit gegaan dat op eigen terrein plek is voor twee auto's. De smalle profielen van de linten blijven dan zoveel mogelijk autovrij.

In het stedenbouwkundig plan is een gedetailleerde parkeerbalans opgenomen. Binnen het totale plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Vooral nog bestaat in een drietal clusters een gering tekort, dat echter door middel van aanpassing in de verkaveling of in het programma tijdig zal worden opgelost

Groene randen

De westrand langs de A7 zal een ander karakter krijgen dan de oostrand langs de ringdijk. In het westen domineert het geluidsscherm van de snelweg. De groene ruimte tussen bebouwing en snelweg wordt ingevuld met een uit het plangebied te verplaatsen kas en de bestaande volkstuinten. Het gebied behoudt zijn agrarische signatuur.

De oostrand krijgt een nieuwe, overwegend openbare, groene inrichting en wordt bestemd voor recreatiedoeleinden. Een groene buffer houdt afstand tussen bebouwing en ringdijk. Deze zone is flexibel in te richten met 'groene' functies zoals speelmogelijkheden, kinderboerderij, boomgaard en waterberging.



afbeelding 5: groen- en waterstructuur (bron SVP architectuur en stedenbouw)

Reigersbos

Het huidige Reigersbos is weinig toegankelijk en in zijn huidige vorm moeilijk inpasbaar in het woongebied. In het stedenbouwkundig plan is hier een bijzondere woonvorm voorzien, waarbij de groene omgeving blijft bestaan en waarbij tegelijk een koppeling met de recreatieve zone en het woongebied wordt vormgegeven. Dit is uitgewerkt in een woonvorm zonder privé-tuin in een collectieve groene omgeving. De woningen krijgen een privé buitenruimte in de vorm van veranda, verhoogd terras of dek, waaronder het parkeren zoveel mogelijk zal worden ondergebracht. Het gebied zal een sfeer uitstralen van (openbaar) park met een inrichting die past in de omgeving, en gaat onderdeel uitmaken van de groene rand langs de Oostdijk.

Landgoedwonen

In het noordwestelijk deel van het plangebied is het 'landgoedwonen' als bijzondere woonvorm gedacht, geïnspireerd op het vroegere landgoed dat daar aanwezig was. In

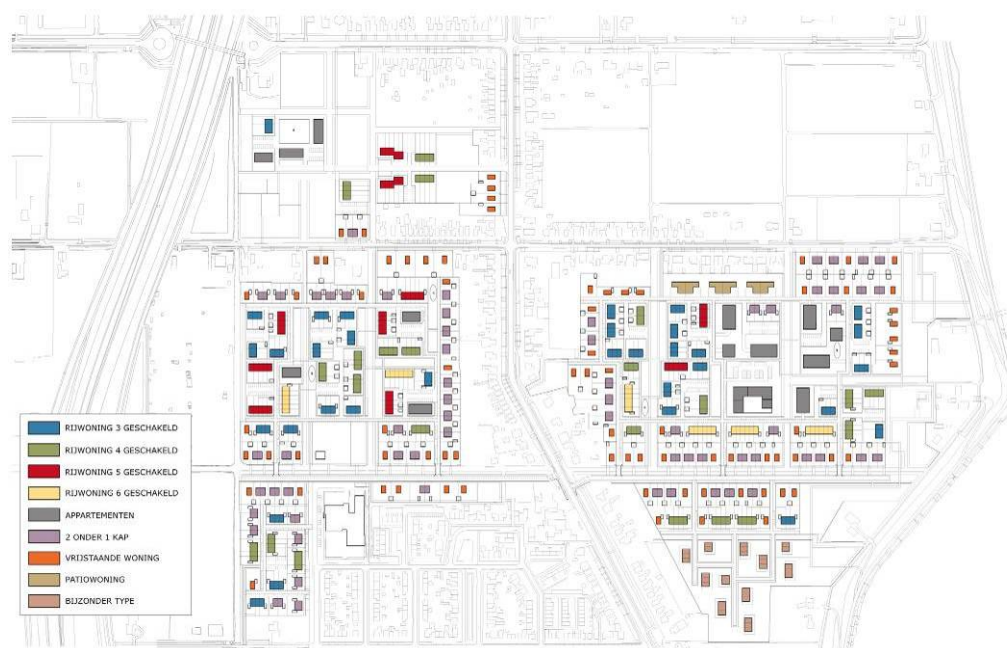
het huidige ontwerp is vooral de landschappelijke inrichting tot uiting gebracht, het uiteindelijke plan zal in nauw overleg met de eigenaar/ontwikkelaar worden uitgewerkt. Vanaf de Purmerenderweg geeft een lange hoofdwas zicht op het achterland. Bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw en 'bijgebouwen' die een begeleiding van de as vormen. Bomenrijen en (deels) nieuw water delen het gebied landschappelijk in in 'kamers', met ieder een eigen functie.

Met de term 'landgoedwonen' is vooral een ambitie neergelegd voor bebouwing in lage dichtheid en een landschappelijk ingerichte omgeving. Een 'nieuw landgoed' in formele zin overeenkomstig de provinciale regels wordt niet nagestreefd.

Woonzorgcentrum

Oostelijk van de Purmerenderweg zal het woonzorgcentrum worden gesitueerd. Dit complex bestaat uit een hoofdgebouw met verschillende zorgvoorzieningen en intramurale zorgplekken en diverse zorggeschikte appartementen. Ook appartementengebouwen en grondgebonden woningen maken deel uit van het complex. Het zorgcentrum wordt volgens hetzelfde verkavelingsprincipe van clusters ingepast, waardoor het in ruimtelijk opzicht deel uitmaakt van de buurt.

De bijzondere functie van het hoofdgebouw wordt tot uiting gebracht in een andere massa en vormgeving als de andere (appartementen)gebouwen in de buurt.



afbeelding 6: woningtypologieën (bron SVP architectuur en stedenbouw)

Woningaantallen, -typologie en -categorie

Het huidige ontwerp van "De Nieuwe Tuinderij" voorziet in de bouw van circa 730 woningen in een grote variatie van woningtypologieën en -categorieën. Gelet op het stadium van planontwikkeling kunnen nog wijzigingen in aantallen en verdelingen plaatsvinden, maar het huidige stedenbouwkundig plan is zeker richtinggevend hierin.

De woningen zijn verdeeld in een goedkoop segment (28%), midden segment (34%) en een duur segment (38%). In het boswonen is het midden- en het dure segment sterk vertegenwoordigd.

Bijgaande afbeelding geeft een overzicht van de verdeling van woningtypologieën in de verkaveling van de verschillende onderdelen van het plangebied.

De linten worden vooral gekenmerkt door vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen. In de buurten is een grote menging van vrijstaande, geschakelde (van 3 tot maximaal 6) woningen en een aantal appartementen ondergebracht. Bij het zorgcentrum domineren de appartementengebouwen. In het landgoedwonen komen alle typologieën terug.

2.5 Uitwerking verkeer

De verkeersontsluiting van Zuidoostbeemster vindt op dit moment grotendeels plaats op de Purmerenderweg. De Purmerenderweg biedt uitsluitend aan de zuidzijde een aansluiting op het regionale wegennet, waardoor het zuidelijk deel van de Purmerenderweg zwaar wordt belast. Vanuit Oosthuizen biedt de Purmerenderweg ontsluiting naar Purmerend en de A7, waardoor Zuidoostbeemster wordt belast door doorgaand verkeer. Naast auto-ontsluiting is de Purmerenderweg ook de voornaamste fietsontsluiting en door de ligging in het bebouwde gebied moet de weg frequent worden overgestoken. Het aansluitpunt van de Purmerenderweg op de Zuiddijk is een complex, zwaarbelast kruispunt.

De ontwikkeling van nieuwe woningbouw in Zuidoostbeemster zorgt voor een nog grotere verkeersbelasting op de Zuiddijk. Zowel op de Purmerenderweg als op het kruispunt Zuiddijk - Purmerenderweg worden de grenzen van de huidige vormgeving overschreden, als er geen maatregelen worden getroffen.

De oplossing van de voorziene knelpunten is gevonden in een maatregelenpakket dat voorziet in:

- toeritdoseerinstallatie (streng regime) aansluitingen Purmerend - centrum;
- minder autoverkeer door het centrum van Purmerend naar de Zuiddijk;
- VRI kruispunt Zuiddijk - Purmerenderweg;
- verbinding tussen de Purmerenderweg - N244.

Over dit maatregelenpakket is overeenstemming bereikt tussen de verschillende regionale wegbeheerders in het project Gebiedsgericht Benutten Purmerend. Met het maatregelenpakket wordt de Purmerenderweg ontlast en kunnen alle verkeersstromen op het kruispunt Purmerenderweg - Zuiddijk worden afgewikkeld, ook bij de voorziene woningbouw in Zuidoostbeemster op de korte en de langere termijn.

Toepassing van een knip (een afsluiting voor doorgaand gemotoriseerd verkeer) in de Purmerenderweg is verkend, maar lijkt niet het gewenste effect te sorteren.

Vanwege de belangrijke verkeersfunctie voor het gebied en de verwachte knelpunten vanwege de toename van verkeer heeft de gemeente een onderzoek gestart naar een verbeterde inrichting van de Purmerenderweg. In dit onderzoek zullen aspecten zoals verkeersveiligheid, oversteekbaarheid voor langzaamverkeer, en de mogelijkheid voor (hoogwaardig) openbaar vervoer worden meegenomen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid een andere inrichting te kiezen.

De interne auto-ontsluiting van de nieuwe woongebieden verloopt via het Middenpad. Deze inprickers in het gebied verzamelen het autoverkeer uit de wijk en voeren af op de Purmerenderweg. Langs het plangebied loopt aan de oostkant de Oostdijk. Deze weg wordt afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.

Voor de interne ontsluiting van het fietsverkeer zijn het Middenpad en de Zuiderweg de voornaamste ontsluitingswegen. Het Noorderpad blijft een belangrijke fietsroute richting Purmerend.

In het plan is een aantal nieuwe verbindingen mogelijk gemaakt voor de interne en externe ontsluiting voor fietsers en voetgangers:

- vanuit het oostelijk plangebied in noordelijke richting (verbinding naar toekomstige fase 2);
- vanuit het westelijk plangebied in noord-zuid richting (verbinding naar de Volgerweg en verbinding naar de school);
- vanuit het oostelijk plangebied naar de Oostdijk;
- ten zuiden van het Middenpad over de Purmerenderweg.

2.6 Beeldkwaliteitplan

Het stedenbouwkundig plan is voorzien van een uitwerking als beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor de verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het architectonisch ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de buitenruimte. Het plan geeft een beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit, en geeft daarvoor richtlijnen en aanbevelingen voor elementen als rooilijnen, kapvormen, erfscheidingen, materialisering e.d.

Het beeldkwaliteitplan is vooral ook bedoeld om een stimulans voor architecten te zijn om de eigenheid van (Zuidoost)beemster te interpreteren en te vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik, passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd.

Gedetailleerde informatie is in het beeldkwaliteitplan, onderdeel van het stedenbouwkundig plan, na te lezen.

Het beeldkwaliteitplan heeft een sterke welstandelijke insteek, en onderscheidt zich van karakter enigszins van het beeldkwaliteitplan dat door de provincie Noord-Holland in het Streekplan als verplicht is gesteld voor nieuwe uitbreidingen. In de provinciale visie op het beeldkwaliteitplan gaat het vooral om de verantwoording van de ruimtelijke inpassing van een nieuwe uitleg vanuit de wordingsgeschiedenis van het gebied en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die daaraan zijn verbonden. In het stedenbouwkundig plan "De Nieuwe Tuinderij", en in de analyse die daaraan ten grondslag lag, is deze opgave al grondig uitgewerkt.

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan samen geven invulling aan het 'provinciale' beeldkwaliteitplan.

2.7 Ontwikkelingen in bestaande dorp

Hoewel het merendeel van het huidige dorp Zuidoostbeemster door de nieuwe uitbreiding fysiek ongemoeid blijft, zal door realisering van de geplande woningbouw een nieuw samenhangend dorpsgebied ontstaan, waarvan het oude dorp een onderdeel is.

De onderlinge functionele betrokkenheid van oud en nieuw komt vooral tot uiting in de voorzieningen die nu binnen de bestaande kern zijn gevestigd. Mede met het oog op de toekomstige uitbreiding is een proces van herstructurering voor deze voorzieningen in voorbereiding, met belangrijke ruimtelijke consequenties.

De bestaande school tussen de Wouter Sluislaan en de Jacobus Boumanlaan alsmede het buurthuis aan de Pieter Kramerstraat zullen worden opgenomen in een nieuw te ontwikkelen multifunctioneel complex op de hoek van de Hendrik Wagemakerstraat en de J.J. Grootlaan. De vrijkomende locaties zullen ontwikkeld worden op een wijze passend bij het omringend gebied. Maar vooralsnog hoeft niet te worden uitgesloten dat hier ook een of meerdere functies, passend in het dorp en ten dienste aan de inwoners van Zuidoostbeemster worden gevestigd. Te denken valt aan buurt- of wijk-ondersteunende voorzieningen op het vlak van maatschappelijke ondersteuning of welzijn. Een zekere menging van functies is binnen het dorp aanvaardbaar.

Ten behoeve van de inpassing van het nieuwe multifunctionele complex in de wijk zal een bestaande kas verplaatst worden in westelijke richting in de zone langs de A7, waardoor een extra woningbouwmogelijkheid is ontstaan. In het nieuwe complex zal een basisschool met twaalf klassen, een gymzaal, een buurthuis en een peuterspeelzaal worden gerealiseerd. Met de realisering van de basisschool wordt voorzien in de opvang van 360 leerlingen.

In de nabijheid van dit nieuwe complex kan het gebiedje aan de Dirk Dekkerstraat, waar nu de speeltuin is, ook voor herontwikkeling in aanmerking komen. Te denken is aan woningbouw, passend in de omgeving. Het programma voor deze ontwikkeling staat echter nog geenszins vast en moet dus met de nodige flexibiliteit worden benaderd.

3

Beleidskaders

3.1 Nota Ruimte

De ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ hebben in de “Nota Ruimte”³ het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening verwoord.

Nationaal landschap

Zuidoostbeemster vormt onderdeel van het Nationaal Landschap Laag Holland. Binnen dit landschap van nationale betekenis gelden de kernkwaliteiten van een grote openheid en een geometrisch inrichtingspatroon in de droogmakerijen.

De Nota Ruimte kent in algemene zin enkele beleidspijlers, waarvan de volgende relevant zijn voor dit bestemmingsplan: borging van de kwaliteit van de economische en stedelijke netwerken en borging van milieukwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding en cultuurhistorische waarden. De betekenis van deze borging van de basiskwaliteit ligt in de toetsing van nieuwe ontwikkelingen aan de gevolgen op natuur, milieu, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische en archeologische aspecten.

Hoofdinfrastructuur

Het plangebied grenst aan de rijksweg A7. De A7 maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur van Nederland. Het rijk streeft ernaar op de gehele hoofdinfrastructuur een basiskwaliteit te bieden. Hiervoor wordt ingezet op het oplossen van knelpunten die zich voordoen op de hoofdverbindingssassen die zorgdragen voor de bereikbaarheid van de belangrijkste grootstedelijke gebieden in Nederland. In verband hiermee is in de Nota Ruimte aangegeven dat ruimte beschikbaar dient te zijn voor de huidige infrastructuur en toekomstige uitbreidingen.

Bieden basiskwaliteit milieu

Het beleid van de Nota Ruimte stelt dat het Rijk en decentrale overheden er aan zijn gehouden een basiskwaliteit aan te bieden op het gebied van milieu (oa. lucht en geluid) en externe veiligheid. Deze basiskwaliteit is vervolgens vastgelegd in wet en regelgeving⁴.

Ook wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat het Rijk en de decentrale overheden gezamenlijk voorkomen dat nieuwe (milieu)knelpunten ontstaan. Waar sprake is van een samenloop tussen milieubelastende activiteiten en ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, zijn drie typen maatregelen denkbaar om de basismilieukwaliteit te garanderen. Dit zijn: maatregelen aan de bron, inpassingsmaatregelen en vergroting van de afstand tussen de milieubelastende en kwetsbare functies. Welke maatregelen worden gekozen is afhankelijk van een gebiedsgerichte afweging.

3.2 Vierde Nota Waterhuishouding

Het beleid over water is onder meer beschreven in de “Vierde Nota Waterhuishouding”. De Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Klimatologische veranderingen en een toename aan bebouwing maken het noodzakelijk dat er aanpassingen dienen te komen in het waterbeheer. In laag Nederland noodzaken veiligheid en opvang van water tot het reserveren van extra ruimte.

De beleidsdoeleinden met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: “Het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen

³ Vastgesteld door het kabinet op 23 april 2004, Kamerstukken II 2004/05, 29 435

⁴ Nota Ruimte: paragraaf 2.3.5 “Milieu en externe veiligheid”

van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, als ordenend principe gezien". Deze beleidsdoelen op Rijksniveau hebben hun doorwerking gekregen in plannen van provincie en gemeenten, en werken indirect door in de waterhuishouding voor dit plangebied.

3.3 Nota Mobiliteit

De Planologische KernBeslissing Nota Mobiliteit⁵ geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal (en relevant voor het plangebied) staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het kabinet dat wil doen. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

Nederland behoort tot de veiligste landen van de Europese Unie als het gaat om verkeersdoden. De rijksoverheid heeft de ambitie om de veiligheid nog verder te verbeteren om zo de toepositie te behouden. De toegenomen verkeersveiligheid in Nederland is de laatste periode vooral te danken aan het consequent toepassen van de principes van Duurzaam Veilig in het beleid. Deze principes hebben betrekking op mens, voertuig en weg. Uitgangspunt is dat de verkeersdeelnemers feilbaar en kwetsbaar zijn, en dat hun gedrag en de inrichting van het verkeerssysteem (weg, wegomgeving en voertuig) daarop is afgestemd.

Voor de toekomstige infrastructuur in het plangebied worden deze uitgangspunten van Duurzaam Veilig dan ook toegepast. Dit houdt bijvoorbeeld een verdeling in van de wegen in verblijfsgebieden en verkeersaders. Bij verblijfsgebieden is de afwikkeling van het autoverkeer ondergeschikt aan de overige functies. Binnen de bebouwde kom geldt voor verblijfsgebieden een aangepaste snelheid van maximaal 30 km/uur. De meeste wegen in het plangebied zijn als zodanig ingericht.

Bij verkeersaders is de afwikkeling van het autoverkeer de belangrijkste functie. Dit geldt voor de Purmerenderweg. Voor verkeersaders binnen de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor het zuidelijk deel van de Purmerenderweg geldt echter een maximumsnelheid van 30 km/uur (vanaf de Beemsterbrug tot aan de Volgerweg). Hoe hier in de toekomstige situatie mee om wordt gegaan is nog onderwerp van onderzoek. Zie ook paragraaf 2.5 van deze toelichting.

3.4 Streekplan Noord-Holland Zuid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid. Dit streekplan maakt onderscheid tussen rode en groene contouren. De rode contouren vormen de maximale ruimtelijke begrenzing van het stedelijk gebied. Voor Zuidoostbeemster zijn de rode contouren in de streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen' vastgesteld (zie paragraaf 3.5). Deze contour is in bijgaande afbeelding te zien en is tevens overgenomen op de plankaart.

⁵ Kamerstukken II 2004/05, 29 644

Met het Streekplan Noord-Holland Zuid wil de provincie de kwaliteit van de leefomgeving veiligstellen zowel voor de huidige als voor de toekomstige bevolking. Daarbij is gestreefd naar ruimtelijke samenhang. Belangrijke onderwerpen voor de beleidsuitgangspunten zijn onder meer:

- ruimte voor water;
- ontwikkeling van waardevolle landschappen;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- een bereikbare netwerkstad;
- ruimte voor wonen;
- ruimte voor werken;
- en economische bestaansbasis voor de landbouw.

3.5 Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

Voor de regio Waterland is in het streekplan een woningbouwopgave van 6000 woningen tot 2020 opgenomen. Het streekplan heeft de ambitie om 50% binnenstedelijk te realiseren door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT). Deze woonopgave van 3000 woningen mag gespreid over de regio Waterland plaatsvinden, met in achtneming van de ICT doelstelling. Op het moment van vaststellen van het streekplan was nog niet voldoende duidelijk waar en op welke wijze woningbouw gerealiseerd kon gaan worden. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken is het streekplan op dit onderdeel nader uitgewerkt en vastgelegd in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 februari 2006).

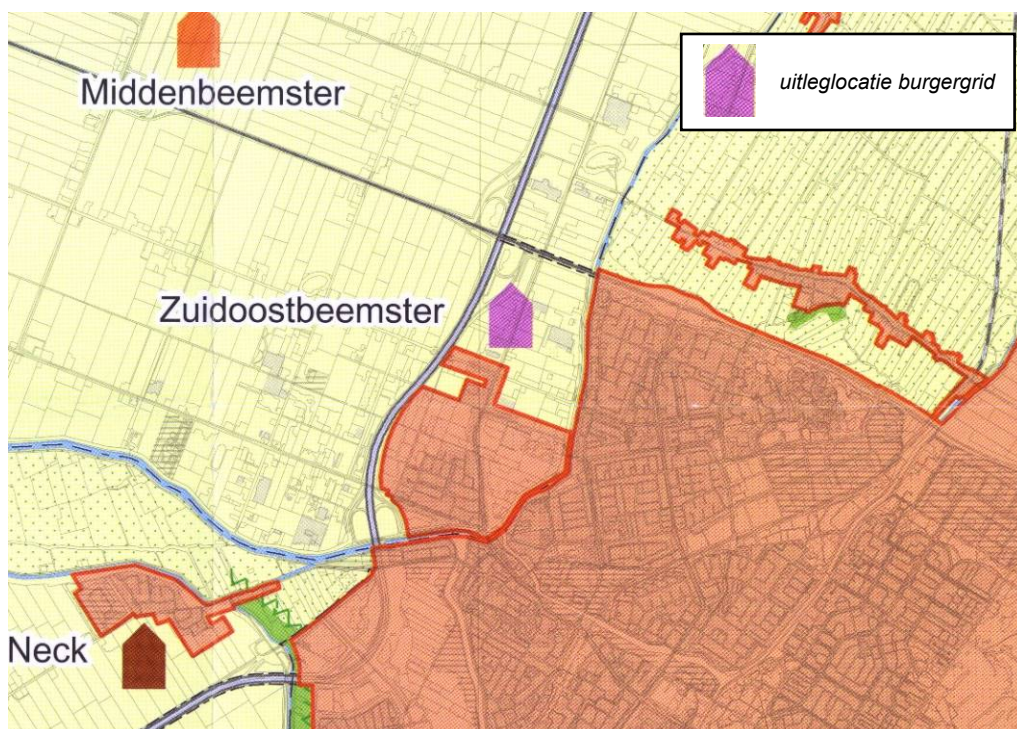
Binnenstedelijke woningbouwopgave - ICT

De uitwerking van het streekplan gaat nader in op de locaties en de aantallen woningen. Zo hebben de provincie en gemeenten in Waterland als resultaatsafspraken een aantal van 2000 via ICT te bouwen woningen tot 2012 opgenomen in het woningbouwprogramma voor Waterlands Wonen. Dit aantal is per gemeente onderverdeeld. In de gemeente Beemster dienen 200 ICT-woningen tot en met 2012 te worden gebouwd.

In de streekplanuitwerking is voor verschillende locaties een correctie uitgevoerd ten opzichte van de ligging van de contour van het streekplan. Waar in het streekplan ter plaatse van Zuidoostbeemster een zoekgebied was aangegeven, is de rode contour nu exact vastgelegd. De locaties in het bestemmingsplan waar woningbouw mogelijk is, liggen binnen de rode contour. Met het vastleggen van deze locaties in het bestemmingsplan wordt dan ook voldaan aan de resultaatverplichting van 200 ICT-woningen tot en met 2012.

Uitleglocaties

De andere 50% van de totale regionale woningbouwopgave zal op uitleglocaties dienen te worden gerealiseerd. Bij het zoekproces naar nieuwe uitleglocaties zijn drie zoeklocaties betrokken, waarvan een de zoeklocatie Zuidoostbeemster is. Met deze zoeklocatie wordt het gebied ten noorden van dit bestemmingsplangebied bedoeld, op afbeelding 6 aangeduid met een 'paars huis'. In de streekplanuitwerking is de uitleglocatie Zuidoostbeemster genoemd als een woningbouwlocatie voor ca. 450 woningen, met als cultuurhistorische kwalificatie 'burgergrid'. Deze uitleglocatie valt buiten het bestemmingsplan.



afbeelding7: Zuidoostbeemster in Streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen'

3.6 Structuurvisie Zuidoostbeemster

In de Structuurvisie Zuidoostbeemster van de gemeente Beemster (februari 1996) zijn de mogelijkheden voor de toekomstige bevolkingsontwikkeling bestudeerd. De uitkomsten daarvan geven aan dat er voor de toekomst geen grote veranderingen in het inwoneraantal zijn te verwachten. Het streven is erop gericht om het landelijke karakter van Beemster te handhaven. Om die reden wordt een bescheiden, op de eigen dynamiek afgestemde ontwikkeling voorgestaan. Wil men het open karakter van de Beemster handhaven, dan komen daar in principe maar twee locaties voor in aanmerking: het zuidoostkwadrant van Middenbeemster en Zuidoostbeemster.

Nieuwe woningbouwlocatie dient te voldoen aan de volgende eisen:

- kwaliteit en variëteit toevoegen aan het huidige aanbod aan woonmilieus;
- potenties hebben voor het realiseren van koopwoningen;
- ruimtelijke mogelijkheden hebben om in een grotere taakstelling te voorzien;
- nabijheid van goede winkelveorzieningen en openbaar vervoer.

Zuidoostbeemster biedt betere mogelijkheden ten opzichte van het zuidoostkwadrant voor gevarieerde, groene en op de koopsector geënte woonmilieus. Daarnaast is de ruimtelijke flexibiliteit van Zuidoostbeemster aanmerkelijk groter. Het gaat hier niet om één, maar om een aantal kleinere locaties, waardoor tussentijds afbouwen op stedenbouwkundig verantwoorde wijze mogelijk is. Omdat het een groter plangebied betreft is er ook meer uitschuifmarge ingeval van een hogere taakstelling. Zuidoostbeemster paart deze voordelen nog aan een uitstekende externe bereikbaarheid (A7/N244) en ligging ten opzichte van stedelijke voorzieningen (centrum Purmerend).

Om bovengenoemde redenen is gekozen voor Zuidoostbeemster als toekomstige bouwlocatie.

3.7 Woningbouwprogramma

Het inwoneraantal van Zuidoostbeemster is in de laatste jaren licht toegenomen. In de Structuurvisie Zuidoostbeemster is gekozen voor een ontwikkeling volgens het mozaïekmodel. Bij deze geringe groei is er nog wel sprake van een voortgaande verlaging van de gemiddelde woningbezetting als gevolg van gezinsverdunding. Om aan deze factoren tegemoet te komen is toch een redelijk omvangrijk woningbouwprogramma noodzakelijk gebleken.

Al in de structuurvisie Zuidoostbeemster is in de bouw van circa 450 woningen voorzien. Een uitloop tot circa 600 woningen behoort tot de mogelijkheden, wanneer de ontwikkeling van het vestigingsoverschot dit nodig maakt.

Gelet op de bevolkingssamenstelling en de lokale vraag naar woningen, moet in het woningbouwprogramma in ieder geval gebouwd worden in de goedkope sector, voor senioren en starters. Verder moet men zich concentreren op de duurderdere vrije markt. Dit is van belang om een goede doorstroming te bevorderen. De gemeente heeft daartoe besloten tot de volgende indicatieve indeling van woningcategorieën:

- 30 % goedkopere woningen
- 40 % middenklasse
- 30% duurderdere woningen

Na vaststelling van de thans in voorbereiding zijnde woonvisie zal deze voor toedeling van de woningcategorieën richtinggevend zijn.

3.8 Regionaal Verkeer & Vervoerplan

Het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP) is opgesteld binnen de ambities die de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam (waaronder ook de gemeente Beemster) gezamenlijk hebben geformuleerd. Deze ambities zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. De mobiliteitsgroei wordt hierbij als gegeven geaccepteerd. Om voldoende recht te doen aan de genoemde ambities, zal deze groei echter wel goed moeten worden opgevangen. De groei van de ruimtelijke activiteiten in deze netwerkregio leidt niet alleen tot een toename van het aantal regionale verplaatsingen, maar deze vertonen ook steeds meer een kriskraspatroon. Zonder beleid levert dat niet alleen bereikbaarheidsproblemen op, maar komen ook de leefbaarheid en veiligheid in het gedrang. Als beleidsplan kent het RVVP een looptijd van tien jaar, van 2005 tot 2015.

Omdat ruimtelijke ontwikkelingen niet overal even sterk in de regio spelen, onderscheidt dit RVVP acht soorten gebieden in vier hoofdgroepen. Beemster wordt in dit kader gezien als een dorps en landelijk milieu, met lage dichtheden, basis openbaar vervoer, veel ruimte voor de auto en beperkte groei banen en inwoners.

In de dorpse- en landelijke milieus heeft het openbaar vervoer een basiskwaliteit en is de positie van de auto sterk. Een goede afwikkeling van de auto staat hier dan ook voorop en op slim gekozen plekken wordt ingezet op ketenmobiliteit. Voor het regionaal openbaar vervoer is het streven een samenhangend net van stop- en sneltreinen en hoogwaardige bus- en tramlijnen. Doordat Zuidoostbeemster dicht bij Purmerend ligt, profiteert Zuidoostbeemster van de hier geplande ontwikkelingen op het gebied van verkeer&vervoer (o.a. regionaal OV-knooppunt).

Dorpse- en landelijke milieus in de Stadsregio herbergen kleinere ruimtelijke activiteiten. De mogelijkheden om de mobiliteit te sturen zijn beperkt. De ruimtelijke kenmerken en de bereikbaarheid lenen zich minder voor grote ruimtelijke activiteiten. Vlakbij meer verstedelijkte kernen kunnen deze gebieden meer dynamiek vertonen. Door lagere grondkosten en soepeler huisvestingsregels zijn het aantrekkelijke gebieden voor functies die soms veel autoverkeer aantrekken. Dat leidt tot problemen met leefbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid. De gebiedspakketten bevatten daarom maatregelen om ongewenste locatieontwikkelingen tegen te gaan, het openbaar vervoer op peil te houden en de leefbaarheid te beschermen.

Aandachtspunten:

- Het voeren van beperkend locatiebeleid dat grote functies die te veel verkeer aantrekken weert volgens de locatiebeleidseisen van het RVVP.
- Het tegengaan van sluipverkeer dat een alternatief zoekt voor het regionale doorstroomnet voor de auto.
- Het verbeteren van P+R bij haltes van regionaal openbaar vervoer.
- Het in stand houden van een basisniveau openbaar vervoer.
- Het verbeteren van de directe aansluitingen op regionale netwerken voor auto, openbaar vervoer en fiets.

3.9 Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

3.9.1 Algemeen

De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17^e-eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur. Verder is de Beemster in de Nota Belvedere aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Voor Belvederegebieden is geen restrictief beleid geformuleerd.

De provincie Noord-Holland heeft voor haar grondgebied de Nota Cultuurhistorische Regioprofielen (voor de periode 2004-2007) en regiogerichte cultuurhistorische waardenkaarten opgesteld. De Nota Cultuurhistorische Regioprofielen is de beleidsmatige vertaling van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied valt onder de Cultuurhistorische Waardenkaart Waterland en Zaanstreek.

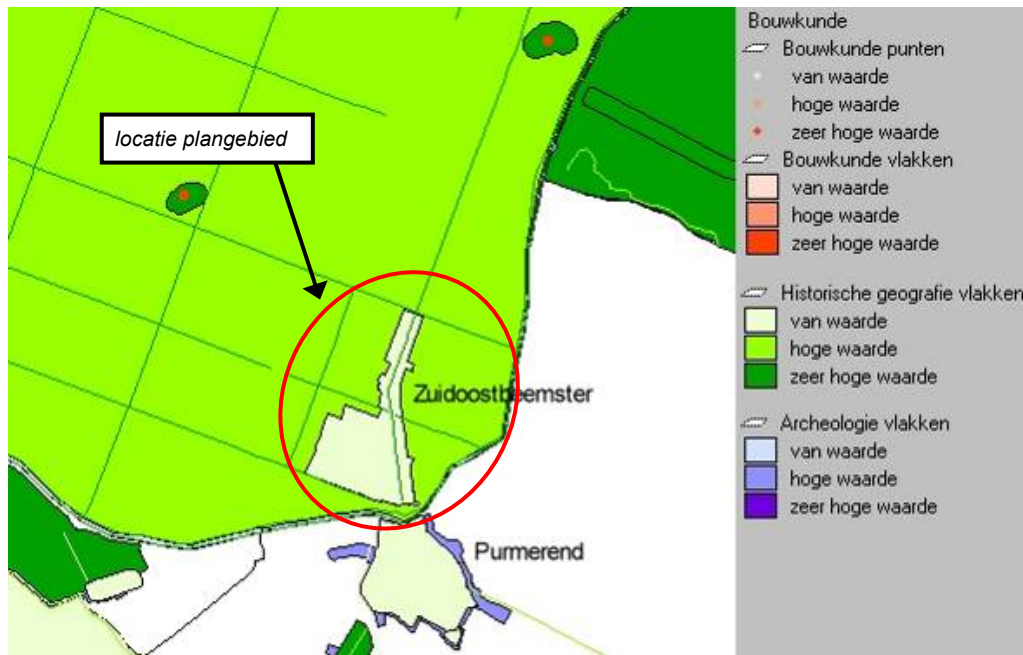
De nota en de kaart gaan uit van waardering in drie vakgebieden die afzonderlijk of samen de cultuurhistorische waarde bepalen:

- archeologische waarden: bodemsporen en vondsten uit vroegere tijden, van de prehistorie tot het recente verleden;
- historisch-geografische waarden: de ontwikkeling van ruimtegebruik;
- historisch-(steden)bouwkundige waarden: zowel individuele gebouwen als stedenbouwkundige structuren.

Archeologische waarden zijn in paragraaf 3.9.2 beschreven, bouwkundige waarden zijn in de directe omgeving van het project niet aanwezig. In Zuidoostbeemster bevinden zich de volgende historisch-geografische waardevolle patronen en elementen:

- Beemsterringdijk (zeer hoge waarde). Ontstaan in 1612.
- Oostersloot en de loodrecht daarop staande Zuidersloot (beide van zeer hoge waarde). Waarde vooral door samenhang met andere bestanddelen van droogmakerij.
- Purmerenderweg (zeer hoge waarde). Vooral van waarde door gave samenhang met andere bestanddelen van de droogmakerij.

- Lineaire nederzetting droogmakerij, situering van bewoning langs wegen en vaarten (van waarde). Door verdichting van de bebouwing is de lineaire structuur van de nederzetting aangetast.
- De rationele inrichting van de Beemster/Zuidoostbeemster: wegen waterlopen, verkavelingen en nederzettingen hangen allen met elkaar samen, in een strak geometrisch patroon.



afbeelding 8: Geografie op de Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland

Conclusie voor het plan

Onderdeel van de planvorming voor de nieuwbouw in het bestemmingsplan is een verkavelingsplan, waarin de inrichtingskwaliteiten van het gebied als uitgangspunt hebben gediend voor het ontwerp. In hoofdstuk 2 is dit uitgebreid beschreven. Gelet hierop doen de nieuw ruimtelijke ontwikkelingen geen afbreuk aan de bovengenoemde cultuurhistorische kwaliteiten.

3.9.2 Archeologie

Verdrag van Valletta

Het Verdrag van Valletta, ook wel het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is op 16 januari 1992 in Valletta (op Malta) tot stand gekomen. Bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling door het mee te wegen in de besluitvorming is onderwerp van het Verdrag.

Het verdrag is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door de Wet op de Archeologische Monumentenzorg inhoudende een wijziging van de Monumentenwet 1988.

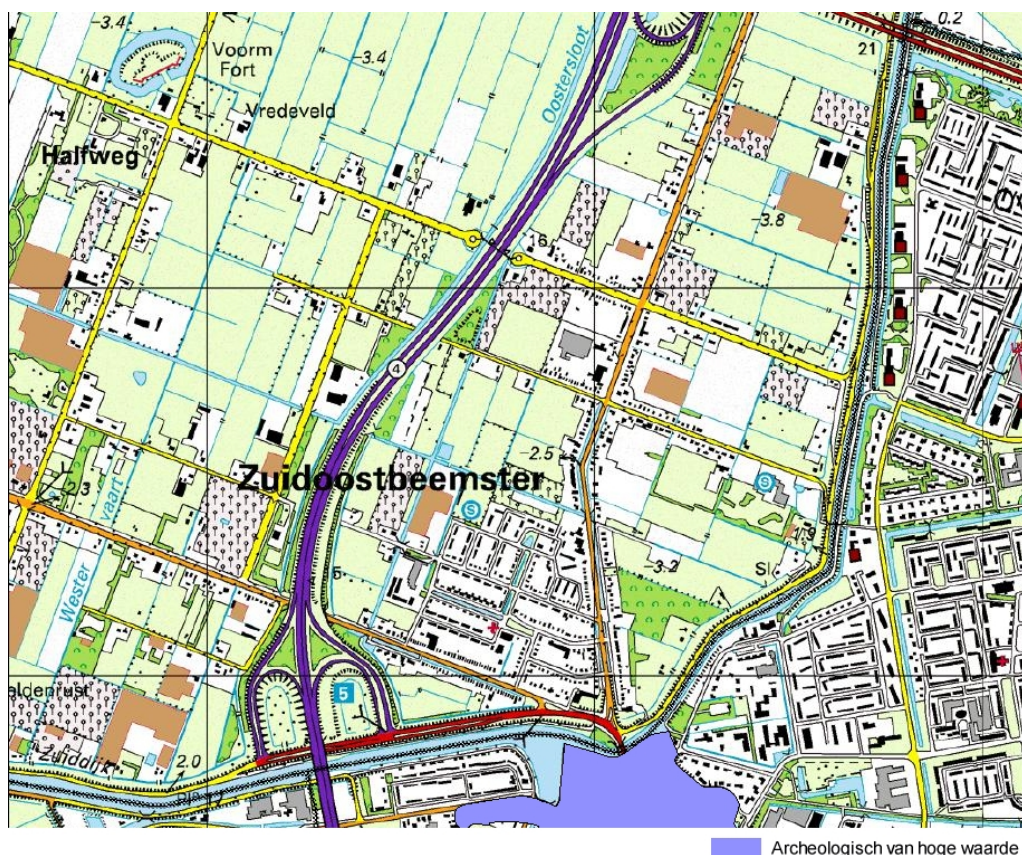
Archeologische Monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Archeologische waarden zijn veelal verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig in kaart te brengen zijn. Nu archeologische waarden in toenemende mate in de planvorming en in de uitvoering van projecten worden meegenomen, is de handicap van deze onzichtbaarheid actueler dan ooit. Bekende en gewaardeerde vindplaatsen

van archeologische monumenten zijn benoemd op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Het bestemmingsplangebied is niet op de AMK opgenomen / geregistreerd als een vindplaats van archeologische waarden.

Voor heel Nederland is daarnaast op basis van extrapolatie van bekende vindplaatsen een voorspelling gedaan voor de kans dat archeologische waarden in de bodem kunnen worden aangetroffen. Deze voorspelling is af te lezen op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW is net als de AMK een initiatief van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. De IKAW geeft zo een beeld van het bodemarchief aanvullend aan de Archeologische Monumentenkaart.

De IKAW geeft voor het bestemmingsplangebied een zeer lage trefkans op archeologische vondsten. Verder geeft de Cultuurhistorische Waardenkaart⁶ aan dat de locatie van het bouwplan niet in een gebied van archeologische waarde ligt (zie afbeelding 9). Daarom ligt een vervolgonderzoek naar archeologische waarden niet voor de hand. Mocht er tijdens de bouwwerkzaamheden enige aanwijzingen van mogelijke archeologische waarden worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag (Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek).



afbeelding 9: Archeologie op de Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland

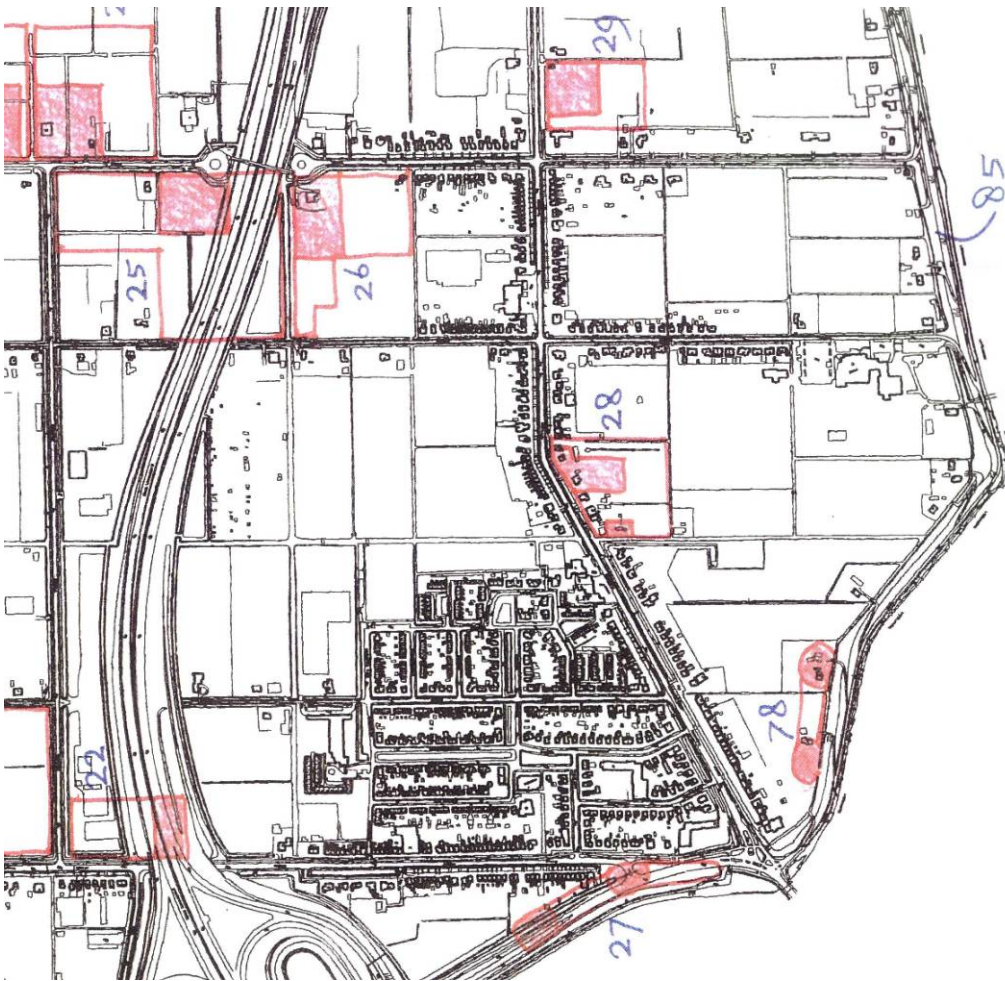
⁶ <http://chw.noord-holland.nl/kaart.asp>

Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster

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

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

De Zuidoostbeemster en omgeving leent zich goed voor op de buitenplaatsen gerichte erfgoededucatie. Van de zeventien buitenplaatsen die hier ooit stonden, zijn er waarschijnlijk nog van vijftien stuks belangwekkende resten in de bodem, onder andere het beroemde Vredenburg. Samen met de resten van de twee molengangen en de forten van de Stelling van Amsterdam, valt mogelijk een educatieve combinatie te maken.



afbeelding 7: uitsnede archeologiekartaar bladzijde 3 (bron: Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster)

De in afbeelding 7 aangewezen gebieden corresponderen met een bij de beleidsnota opgenomen lijst van potentieel waardevolle archeologische terreinen. Hieronder zijn de gebieden opgesomd die binnen het bestemmingsplangebied liggen.

BEEM 25 A: Grote buitenplaats Volgerweg 78, eerste helft 17e eeuw (62.250 m²), behoorde bij BEEM 26 A. Het voormalige erf is onbebouwd, de tuinaanleg is ten dele gelegen onder de A7.

BEEM 26 A: Grote buitenplaats Volgerweg 80, eerste helft 17e eeuw (45.000 m²). Dit is het huis Zwaansvliet.

BEEM 27 A: Molengang bij Purmerend met twee windmolens, aan de Zuiddijk, verdwenen vóór 1636. Naderhand ontstond hier een buurtschap.

BEEM 28 A: Middelgrote buitenplaats Purmerenderweg (huisnummer onbekend), eerste helft 17e eeuw (22.400 m²).

BEEM 78 A: Molengang bij Purmerend met twee windmolens, aan de Oostdijk, verdwenen vóór 1636.

Archeologieregime

In deze gebieden in Zuidoostbeemster is een bijzonder archeologieregime van kracht, omdat zich in de bodem, met name waar deze nog niet zo sterk verstoord is, archeologisch relevante resten kunnen bevinden.

Deze cultuurhistorisch waardevolle patronen zullen overeenkomstig het Streekplan bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd. In het kader van de planvorming is daarom prospectieonderzoek (in de vorm van zowel bureau- als booronderzoek en eventuele proefsleuven) noodzakelijk om de aanwezigheid van archeologische waarden nader te bepalen. De in het plangebied gelegen potentieel waardevolle archeologische gebieden zijn door middel van een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

Archeologiecriteria

De terreinen waar de bedoelde archeologische waarden zijn geconstateerd, zullen bij de verdere planontwikkeling zoveel mogelijk behouden blijven en als inspiratiebron voor deze ontwikkeling dienen. Indien een dergelijk waardevol terrein niet behouden kan blijven, zullen de waarden door middel van definitief opgravend onderzoek worden veilig gesteld.

Regime overige gebieden

In de archeologienota is naast de specifiek benoemde onderdelen (zoals de kern van Middenbeemster, buitenplaatsen) een archeologieregime voor het "overig grondgebied" opgenomen. Gelet op de lage trefkans is het opnemen van een regime voor het "overig grondgebied" door de gemeenteraad niet van toepassing verklaard. Dit zou namelijk onnodig kosten met zich mee voor aanvrager en gemeente, aangezien hierdoor een archeologisch onderzoek verplicht zou worden terwijl de trefkans laag is. Het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I vormt de aanzet om dit deel van het bestaande archeologiebeleid, een bevoegdheid van de gemeenteraad, te veranderen.

4

Milieu

4.1 Bodem

Met uitzondering van de dorpskern (de bebouwde kom) is het gebied tussen de Volgerweg, ringdijk en Rijksweg A7 gezoneerd als schoon (MVR). Concreet houdt dat in dat de bovengrond (0–0,5 m onder maaiveld) voor vrijwel alle normaal te bepalen parameters schoon is. Extra onderzoek kan zich beperken tot de kritische parameters.

Los van het eerder vermelde mag niet (zonder meer) gebouwd worden op verontreinigde grond. De richtlijn van de VNG (bouwen op licht verontreinigde grond) is door de plaatselijke bodemgesteldheid niet van toepassing. In de te ontwikkelen bouwvlakken zal dus evengoed uit onderzoek moeten blijken wat de bodemkwaliteit is.

Daarnaast is bij baggerwerkzaamheden in Zuidoostbeemster geconstateerd dat in de baggerresten bestrijdingsmiddelen aanwezig zijn. Het gaat om minimale hoeveelheden persistente en accumulerende stoffen. Voor deze stoffen bestaan stringente normen en gebruikswaarden. Uit onderzoek is gebleken dat, lokaal, ook de landbodem verontreinigd is met deze stoffen (te noemen o.a. DDT en PCB). Voor het gebied ten oosten van de A7 is in 1996 geconstateerd dat de stoffen in licht verhoogde gehalten aanwezig zijn. Gerelateerd aan de huidige normen behoeft echter geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Ook zijn bestemmingsbeperkende maatregelen niet noodzakelijk. Mocht op termijn een uitbreiding ten westen van de A7 worden verwacht, dan zullen de percelen tuinbouwgrond ten zuiden van de Zuiderweg/oosten Nekkerweg nader onderzocht moeten worden.

Nader onderzoek

Mocht dit worden vereist, kan voor de uit te werken deelplannen vooraf nog een verkennend of nader bodemonderzoek plaatsvinden. Voor de locatie van het multifunctioneel complex heeft een nader onderzoek al plaatsgevonden, zie hieronder. Voor de overige deelplannen zal dit ten tijde van de planontwikkeling aan de orde komen, zoals bijvoorbeeld het zwembadterrein en de bedrijfslocatie aan de Purmerenderweg.

Voor de locatie van het multifunctioneel complex aan de J.J. Grootlaan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd is en in het grondwater verhoogde concentraties ($>(S+I)/2$ -waarde) aan arseen zijn aangetoond. Hierover is in het onderzoek aangegeven dat arseen van nature in verhoogde concentraties in grondwater in het gebied kan voorkomen. De bodemgesteldheid vormt volgens dit onderzoek dan ook geen belemmering voor realisatie van het bouwplan van het multifunctioneel complex.

4.2 Geluidhinder wegverkeer

Toename van verkeersintensiteiten kan leiden tot knelpunten op het gebied van geluidhinder. Aandachtspunten voor geluidhinder zijn de Zuiddijk waar de verkeerintensiteiten tussen 2003 en 2015 zullen toenemen en de Purmerenderweg voor zover hier gekozen wordt voor een 50 km/h weg. Eveneens zal rekening dienen te worden gehouden met overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het verkeer op de A7.

De overige wegen liggen in het plangebied in een 30 km/uur zone en hebben een dusdanig lage verkeersintensiteit dat akoestisch geen knelpunten zijn te verwachten.

Akoestisch onderzoek

In het kader van bovenstaande zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het plangebied Zuidoostbeemster. Het onderzoek betreft een actualisatie van een in 2003 verricht onderzoek, waarbij een aantal schermvarianten is doorgerekend en waarbij de geluidbelasting van een voorlopige invulling van het plangebied is vastgesteld. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Actualisatie akoestisch onderzoek geluidbelasting nieuwbouwwijk Zuidoost-Beemster 2006', d.d. 21 juli 2006 (projectcode MIDB2-3). Dit onderzoek is nog uitgevoerd volgens de toen geldende wet geluidhinder. Deze wet is op 1 januari 2007 aangepast. Vanwege een veranderde rekenmethode is de gemiddelde meetwaarde 2 dB lager. De wettelijke normen zijn dan ook met 2 dB verlaagd. De voorkeursgrenswaarde is in de wet uit 2007 48 dB (voorheen 50 dB(A)).

Een aanvullende berekening van geluidcontouren vanwege het verkeer op de A7 is op 8 maart 2007 uitgebracht. Dit onderzoek gaat uit van de Wet Geluidhinder uit 2007). De onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. Hieronder is een beknopte samenvatting gegeven en is de conclusie overgenomen.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB optreden, maar dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB nergens wordt overschreden. (PM noordwestelijk deel landgoed wonen in relatie tot contouren A7). In de rapporten zijn de 48 dB en 53 dB geluidcontouren voor de relevante waarneemhoogtes berekend (zie afbeeldingen in bijgaande onderzoeksrapporten).

Voor de woningbouw waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dient in principe een hogere waarde te worden aangevraagd. Het aantal aan te vragen hogere waarden kan worden teruggebracht door rekening te houden met het volgende:

- Bij een beperkt aantal woningen aan de westzijde van het gebied doet de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zich slechts voor op de kopgevel. Indien de betreffende gevels worden uitgevoerd als dove gevel, blijft de geluidbelasting van de betreffende gevels buiten beschouwing bij de toetsing aan de grenswaarde.
- Bij de meeste van de overige woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, doet zich dit alleen voor op een hoogte van 7,5 m. Dit gegeven zal in het ontwerp moeten worden meegenomen.

Conclusie voor bestemmingsplan

In het plangebied vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats. Waar nodig dienen hiervoor hogere grenswaarden te worden aangevraagd bij B&W. Ondanks het verlenen van een hogere waarde (tot een maximum van 53 dB), dient door toepassing van maatregelen aan de woning de geluidswaarde binnen de woningen te worden gereduceerd tot niet meer dan 35 dB (art. 111 Wgh). Hier dient ten tijde van de planuitvoering in het ontwerp aandacht aan te worden besteed.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met deze inwerkingtreding is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

De Wet luchtkwaliteit voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Woningbouwlocaties, ontsloten door één weg, met netto niet meer dan 500 woningen worden volgens artikel 3B.2 van de Regeling NIBM aangemerkt als zijnde 'niet in betekende mate'.

Voor het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is in dit kader een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. In het rapport "Onderzoek luchtkwaliteit Zuidoostbeemster", d.d. 23 januari 2006 (projectnummer 127780) zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Hieronder is een beknopte samenvatting gegeven en is de conclusie overgenomen.

Luchtkwaliteitonderzoek

Om de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken zijn in het onderzoek twee situaties onderzocht, namelijk de situatie waarin de plannen niet worden gerealiseerd, de autonome situatie, en de situatie waarin het plan wel wordt gerealiseerd. Dit vergelijkend onderzoek is uitgevoerd voor het jaar 2010. Bovendien wordt in dit onderzoek de luchtkwaliteit in kaart gebracht in de huidige situatie.

De verkeersintensiteiten die als input gediend hebben, zijn aangeleverd door de opdrachtgever de Gemeente Beemster. Deze verkeersintensiteiten zijn de verkeersintensiteiten in de huidige situatie, in 2010/15 bij autonome ontwikkeling en in 2010/15 bij realisering van de plannen. In het onderzoek is uitgegaan van de ontwikkeling van ca. 620 woningen en de vervanging van het zwembad door een zorgcentrum. Ter bepaling van de verkeersaantrekkende werking van de woningen, het zwembad en het zorgcentrum zijn de volgende gegevens gehanteerd:

- Arbeidsparticipatie van 15-65 jarigen in Beemster: 72% (mannen 81%, vrouwen 63%);
- Van de werkende beroepsbevolking werkt: 26% in Beemster, 26% in Purmerend, 27% in Amsterdam/Zaanstad e.o., 10% elders in de regio Waterland, 11% elders in Noord-Holland (vooral Alkmaar en Hoorn);
- Buiten gemeente werkzaam: 31% openbaar vervoer, 45% auto, 10% rijdt mee;
- Eigen autobezit van de Beemster huishoudens: 85%. Hiervan bezit 54% één auto, 41% twee auto's en 6% meer dan twee auto's (gemiddeld over de 650 nieuwe huishoudens betekent dit dus circa 1,3 auto per huishouden);
- Inkopen: 14% van de huishoudens koopt in Beemster, 68% in Purmerend, 6% in Alkmaar, 12% elders.

Voor de omvang van het voormalige zwembad is het ASVV 2004 van het CROW gehanteerd. Hier is uitgegaan van 300 bezoekers per dag. Voor het zorgcentrum wordt 1/8e deel van het aantal bezoekers van het zwembad verwacht (80). Op basis van bovenstaande gegevens is een versimpeld verkeersmodel opgesteld om de invloed

van de plannen op het verkeersnet van de gemeente na te bootsen. De toename van verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen en de netto afname van bewegingen door het wegvallen van het zwembad zijn toebedeeld op de diverse wegen in het model. Voor stikstofdioxide en fijn stof is ten aanzien van de gebruikte achtergrondwaarde de keuze gemaakt om deze af te leiden van metingen die in Amsterdam zijn uitgevoerd.

Conclusie

Over de luchtkwaliteit langs de onderzochte wegen zijn de volgende conclusies getrokken:

1. de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide wordt niet overschreden in 2010/15, zowel voor de autonome als de plansituatie;
2. de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide wordt niet overschreden in 2010/15, zowel voor de autonome als de plansituatie;
3. de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof wordt niet overschreden in 2010/15, zowel voor de autonome als de plansituatie;
4. de dagnorm van fijn stof wordt niet overschreden in 2010/15. De plandrempel in 2004 wordt niet overschreden.
5. de concentraties van de overige luchtverontreinigingcomponenten (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) overschrijden de grenswaarden niet.

Toelichting: bijdrage plannen aan de luchtkwaliteit

De realisatie van de plannen zorgt voor een bepaalde toename van verkeersintensiteiten (zie tabel 2 uit onderzoek). In dit onderzoeksrapport is nagegaan of deze toename van zodanige aard is dat er problemen voor de luchtkwaliteit zullen optreden. Bij toetsing van de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten aan de luchtkwaliteit met behulp van het CAR-II model is gebleken dat de bijdrage van de plannen aan de luchtkwaliteit niet noemenswaardig (zichtbaar) is. De grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit voor de daggemiddelde fijn stof worden op een punt in de huidige situatie (2004) overschreden, namelijk de A7. De plannen leveren hier echter geen bijdrage aan.

Knelpunt A7

Uit het bovenstaande is geconcludeerd dat de realisatie van het bestemmingsplan geen knelpunten oplevert in relatie tot de Wet Luchtkwaliteit. Dit neemt niet weg dat er in de huidige situatie een knelpunt geconstateerd is op de A7. Aangezien de A7 een rijksweg is, is het een taak van de Rijksoverheid om dit knelpunt, samen met mogelijke mitigerende maatregelen nader te beschouwen.

Conclusie voor het bestemmingsplan

Uit het onderzoek is gebleken dat de realisatie van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit voldoet aan het gestelde in de Wet Luchtkwaliteit.

4.4 Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn

Op Europees niveau is beleid geformuleerd ter voorkoming van de verdere achteruitgang van het aantal soorten zoogdieren en vogels: De Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De richtlijnen hebben betrekking op zowel bescherming van bepaalde soorten (tegen verstoring en vervolging) als op bescherming van gebieden.

EG-Vogelrichtlijn

De in 1979 door de Raad van de Europese Gemeenschappen vastgestelde Vogelrichtlijn (79/43/EEG) heeft tot doel: de bescherming van het beheer van alle op het grondgebied van de Europese unie in het wild levende vogels en hun habitats. Op grond van de Vogelrichtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van Natura 2000, het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden in Europa duurzaam te beschermen.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden voor de vogels niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden.

Er zijn geen delen van en/of gebieden rondom het plangebied aangewezen als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 4 van de Vogelrichtlijn.

EG-Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn (92/43/EEG) is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. De richtlijn heeft betrekking op zowel de bescherming van soorten als op bescherming van gebieden.

Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden, die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkste zijn, identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszone. Met betrekking tot deze zones worden dan juridische of contractuele maatregelen genomen of worden eventuele beheersplannen opgesteld.

Er zijn geen delen van en/of gebieden rondom het plangebied aangewezen als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 3 en 4 van de Habitatrichtlijn.

4.4.1 Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet

De Vogel- en de Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is met name van belang bij de soortenbescherming van planten en dieren, terwijl de Natuurbeschermingswet zich richt op gebiedsbescherming en daarom van toepassing is in gebieden die zijn aangewezen ten behoeve van te beschermen planten en dieren. Voor het onderzoeksterrein is alleen de soortenbescherming van toepassing. Het plangebied vormt namelijk geen onderdeel van een beschermd gebied en door de ligging van het plangebied zijn effecten op nabijgelegen beschermde natuurgebieden (o.a. Polder Zeevang) niet te verwachten aangezien het onderzoeksgebied hier op een redelijke afstand van ligt en in een andere waterhuishoudkundige eenheid ligt.

Voorkomende soorten⁷

In afwijking met de rest van de Beemster is het landschap van Zuidoostbeemster vrij besloten. Het grondgebruik is gevarieerd en sterk versnipperd: boomgaarden, grasland, bouwland, tuinbouw en kassen. Hierdoor zijn de aanwezige graslanden minder geschikt voor weidevogels. Deze komen hier dan ook nauwelijks voor. De meest voorkomende vogelsoorten zijn soorten van bosranden, struwelen en stedelijke omgeving. Er komen geen vogelsoorten voor die op de Rode Lijst staan.

⁷ Deze passage is overgenomen uit "Milieueffecten potentiële woningbouwlocaties regio Waterland" Provincie Noord-Holland, afd. Onderzoek, 19 juni 2003

Naast algemene zoogdieren komen in het gebied vier soorten vleermuizen voor: Baardvleermuis, Dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. Van deze soorten vallen alleen de zomer- en winterverblijfplaatsen onder de Habitatrichtlijn (Bijlage IV). Deze komen niet in Zuidoostbeemster voor.

Van amfibieën zijn geen waarnemingen bekend. Wel zijn ten noorden van het plangebied Rugstreepadden aangetroffen. Deze soort valt onder de Europese Habitatrichtlijn (Bijlage IV, strikt beschermde soort). Gezien het landschap en de voorkomende wateren is de soort hier zeker te verwachten. Bebouwing van deze locatie zal nauwelijks significante effecten op de natuur hebben. Bij voldoende mitigerende maatregelen zullen er geen significante gevolgen te verwachten zijn voor het voortbestaan van de Rugstreepad in het gebied.

4.4.2 Natuureffectrapportage Zuidoostbeemster

Voor het nieuwe bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is een natuuronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna. In het rapport "Natuureffectrapportage Zuidoostbeemster" uit 2006 zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen.

Resultaten onderzoek

Om te schatten welk veldonderzoek uitgevoerd moet worden, is vooronderzoek verricht. De volgende gegevens zijn verzameld:

- Globaal rapport van Natuurloket;
- Vegetatiegegevens van Provincie Noord-Holland;
- Visgegevens van Hoogheemraadschap Noorderkwartier;
- Veldbezoek op 19 april 2005.

Uit het vooronderzoek bleek dat het zinvol was de volgende groepen te onderzoeken: vaatplanten, rugstreepad, broedvogels en vleermuizen, omdat de kans op beschermde soorten waar rekening mee moet worden gehouden aanwezig is. De kans dat streng beschermde soorten uit andere groepen in het gebied voorkomen is uiterst gering. Binnen het gebied van het bestemmingsplan zijn van de beschermde dier- en plantsoorten enkele soorten aangetroffen. In het onderzoek is dit uitgebreid beschreven (zie bijlage 4 bij de toelichting).

Effecten van de plannen

De plannen voor de nieuwe situatie kunnen op verschillende manieren gevolgen hebben voor aanwezige natuurwaarden. Hierin is onderscheid gemaakt in de aanlegfase en de gebruiksfase van de ontwikkelingslocaties zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In beide fasen kunnen aangetroffen soorten beschadiging ondervinden door de benodigde werkzaamheden. In het onderzoek zijn voorstellen beschreven voor mitigerende maatregelen die de kans op beschadiging af laten nemen.

Mitigatie (naar: LNV 2003)

Mitigerende maatregelen verzachten effecten die niet te voorkomen zijn. Bij de aanleg van wegen zijn faunapassages een belangrijke mitigerende maatregel: versnippering van habitats wordt verminderd. Mitigerende maatregelen moeten worden verankerd in het ontwerp, in plannings- en in afspraken met uitvoerders.

Negatieve effecten op beschermde vogels moet men voorkomen. Daarom dienen alle ingrepen beschreven in paragraaf 5.1.1 (van het onderzoeksrapport) buiten het broedseizoen plaats te vinden. In deze periode zijn ook de effecten op zoogdieren en larven en eieren van amfibieën minder groot. Wanneer binnen het broedseizoen wordt gewerkt moet een ontheffing worden aangevraagd (LNV, mondelinge mededeling).

Voor het eventueel verwijderen van de bomen aan de Volgerweg moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van Ruige dwergvleermuizen in de oude bomen. Ruige dwergvleermuis is beschermd en hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd.

Adviezen met betrekking tot het zorgprincipe (artikel 2)

Voor te dempen of te vergraven wateren wordt aanbevolen de ingreep tussen half augustus en eind oktober uit te voeren. De nachttemperatuur moet daarbij hoger zijn dan 4°C. In die periode zijn amfibieën, adult en juveniel, weg uit de voortplantingswateren, maar nog niet in winterslaap. Houdt ook rekening met ontsnappingsmogelijkheden voor vissen, zodat deze niet ingesloten worden. Ze kunnen bij verstoring nog een andere verblijfplaats zoeken, of vluchten (Van der Weide 2003). Wanneer gewerkt wordt vanaf de bebouwing naar meer open terrein wordt de vluchtmogelijkheid voor deze dieren vergroot.

Faseer de werkzaamheden aan water en oevers zodat er steeds geschikt biotoop voor water- en oeverplanten en -dieren aanwezig is. Start met verbreden, alvorens andere wateren te dempen.

Overige adviezen

- In bomen van langlevende rassen kunnen holten ontstaan. Daardoor zullen er na verloop van tijd altijd geschikte bomen aanwezig zijn voor vleermuizen en holenbroeders. De keuze van soorten die van oudsher in het Beemster landschap thuishoren, sluit aan bij het Beemster karakter. Voor een keuze van boomsoorten is informatie te vinden in een uitgave van Werkgroep Beemster Landschap (2003); te denken valt aan soorten als Iep, Es, fruitbomen.
- Vogels als Spotvogel en Wielewaal houden van meer gesloten biotopen in de bossen. Door het bosje in het zuiden van het plangebied te behouden en hierin voor publiek minder toegankelijke delen te creëren, kunnen deze soorten zich misschien in de toekomst handhaven. Het handhaven van stervende en dode bomen in voor publiek ontoegankelijke delen. Dit is interessant voor Kleine bonte specht en Matkop.
- Het aanplanten van bomen in rechte lijnen past bij het Beemster karakter. Ook voor vleermuizen zijn lijnen van belang voor aanvliegroutes naar foerageergebieden.
- Donkere zones bij oevers zijn van belang voor vleermuizen rond foerageerlocaties.
- Het aanleggen en onderhoud van natuurvriendelijke oevers en ecologisch aanleg en beheer van ander 'groen' waarbij ruimte voor overhoekjes wordt gecreëerd door zonering. De oevers bieden zo broedgelegenheid en leefgebied voor soorten van waters en oevers, terwijl in het ecologisch beheerd 'groen' geschikt habitat ontstaat voor beschermde dieren uit verschillende ecologische groepen (bijv. kleine zoogdieren). Wanneer niet voor ecologisch beheerd groen wordt gekozen, dan blijft het interessant voor beschermde dieren dat (delen van) struwelen voor publiek ontoegankelijke en gesloten zijn.
- Door speciale dakpannen voor mussen en gierzwaluwen in de bebouwing toe te passen nemen de geschikte broedlocaties toe.

Compensatie

Compensatie van effecten op beschermde soorten is noodzakelijk als deze effecten niet voorkomen kunnen worden en de 'gunstige staat van instandhouding' van die beschermde soorten in het geding is. Voorwaarde is dat het maatschappelijk belang van het plan de effecten rechtvaardigt (zie § 2.2). Voor dit plan is compensatie niet nodig omdat de gevonden beschermde soorten in het plangebied of in de directe omgeving voldoende mogelijkheden hebben om zich te handhaven.

4.4.3 Conclusie voor het bestemmingsplan

Op basis van de hiervoor geschetste ingrepen en nadat mitigerende maatregelen zijn genomen, zijn er geen significant negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Een ontheffingaanvraag voor de Flora- en faunawet is niet nodig. Andere ingrepen dan die welke in het onderzoek waren betrokken of het niet toepassen van de mitigerende maatregelen kunnen leiden tot een andere conclusie.

4.5 Water

4.5.1 Beleidskader

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebieddistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken.

Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water. De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Ter verbetering van de waterkwaliteit in Noord-Holland worden in het Provinciaal Waterplan (vastgesteld op 30 januari 2007) de stappen beschreven die gezet worden om aan de Europese kaderrichtlijn water (KRW) te voldoen. Provinciale Staten stellen in 2009 waterkwaliteitsdoelen vast die samen met de waterschappen, gemeenten en maatschappelijke organisaties worden geformuleerd. In het waterplan is door de provincie op drie hoofdbeleidsdoelen ingezet, versterking van dijken, buitendijks bouwen en waterberging. Voor het bestemmingsplan zijn het eerst en laatstgenoemde doel van betekenis:

- Versterking dijken

De provincie Noord-Holland werkt samen met de provincies Zuid-Holland en Utrecht aan veiligheidsnormen voor dijken. Provinciale Staten stellen deze normen vast. De normen worden bepaald op basis van de risicobenadering. Dit houdt in dat rekening wordt gehouden met de economische waarde die wordt beschermd door de dijk en de maatschappelijke gevolgen van een dijkdoorbraak (risico = kans x gevolg). De risicobenadering maakt een kosteneffectieve aanpak van de dijkversterking mogelijk.

- Waterberging

Met het vaststellen van het Waterplan vervallen, voor zover dit nog niet is gebeurd, de zoekgebieden voor waterberging uit het streekplan Noord-Holland Zuid. De pro-

vincie wil met het Waterplan geen starre blauwdruk voor waterberging geven. In het Provinciaal Waterplan staat, op basis van de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water, welke eisen aan het watersysteem gesteld worden om pieken in neerslaghoeveelheden op te kunnen vangen. De provincie heeft een voorkeur voor kleinschalige oplossingen om aan deze normen te voldoen, zoals het verbreden van sloten.

Waterbeheersplan 3

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd in het Waterbeheersplan 3 (WBP3). Deze uitgangspunten gelden voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst.

Water wordt voor verschillende functies gebruikt, met elk haar eigen eisen aan het water. Op basis hiervan is het huidige watersysteem aangelegd en aangepast. In de praktijk blijkt echter dat niet elke functie op de meest gunstige plek ligt - vanuit het waterbeheer bezien. Nieuwe functies kunnen ook niet altijd zonder meer worden ingepast; soms zijn er zeer hoge inrichtings- en beheerskosten aan verbonden. 'Functie volgt peil' is een nieuwe insteek van herindeling van functies in gebieden waarin de grenzen van het watersysteem bereikt zijn óf waarin vanwege andere redenen een herrangschikking van functies op handen is. Voor de Zuidoostbeemster is inpassing van de woningbouw in het watersysteem en effectief beheer belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige uitwerking.

Om het watersysteem duurzaam in stand te houden, hanteert het hoogheemraadschap de volgende gereedschappen die bij ruimtelijke ontwikkelingen worden ingezet:

- Toepassing van de watertoets. Daarmee heeft het hoogheemraadschap de mogelijkheid de werking van het watersysteem op orde te houden.
- Toepassing van het kostenveroorzakersbeginsel. Daarmee kan het hoogheemraadschap de kosten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beheersen.
- "Dempen is graven" - een uitgangspunt waarmee wordt bereikt dat het huidige watersysteem niet verder wordt verkleind.

Waterkeringen

De Zuiddijk en de Oostdijk maken onderdeel uit van de primaire waterkering rond de Beemster. De primaire waterkering bestaat uit twee zones: de kernzone en de beschermingszone. In de keur is aangegeven voor welke activiteiten in deze zones geboden of verboden gelden. In het bestemmingsplan zal de primaire waterkering op de kaart worden aangegeven.

In het gebied komen geen secundaire waterkeringen voor.

4.5.2 Betekenis voor het bestemmingsplan

Richtlijn voor het plangebied is duurzaamheid ten aanzien van het watersysteem. Dit leidt tot het creëren van een gebiedseigen water, onafhankelijk van het omringende gebied. Dit betekent voor het plangebied dat grotere peilfluctuaties zullen worden toegestaan dan in normale omstandigheden. In normale omstandigheden wordt 20 cm peilfluctuatie toegestaan. In Zuidoostbeemster zal ongeveer 30 cm worden toegestaan.

4.5.3 Watertoets

De Watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een

plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals o.a. dit bestemmingsplan, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit).

Om tot een duurzame waterhuishouding te komen is gekozen voor afkoppeling van het hemelwater. Infiltratie vindt plaats via de groenstructuur en halfverharding op parkeervoorzieningen. Indien nodig kan extra buffering gerealiseerd worden onder bijvoorbeeld groen en parkeerplaatsen. In het plan zijn enkele waterpartijen opgenomen aan de randen van het gebied: langs de A7 deels als onderdeel van het aldaar te realiseren landgoed en aan de oostzijde in het zorgwoningencomplex. Op basis van de verkaveling van het stedenbouwkundig plan is een berekening gemaakt van de hoeveelheid extra aan te leggen water als gevolg van de toename van het verharde oppervlak. Het plan voorziet hierin.

Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn de plannen doorgenomen en er is overeenstemming bereikt over:

- de compensatie van 16% compenserende waterberging t.o.v. de extra verharding in het plangebied;
- gedempt water moet voor 100% worden teruggegraven.

De resultaten van het overleg zijn in bijlage 6 opgenomen. In de uitwerking zal per uit te werken deelgebied een nadere toets plaatsvinden.

4.5.4 Riolering

Een goed rioelstelsel in de gemeente is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Om een optimaal resultaat te bereiken is een integrale beleidsafweging gemaakt in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Daarnaast geeft het plan aan hoe de gemeente invulling geeft aan de zorgplicht die ze heeft voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater (wet Milieubeheer artikel 10.15).

In de gemeente Beemster wordt op dit moment het afvalwater van circa 6.000 inwoners en bedrijven ingezameld via de riolering. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van ca. 23 km vuilwaterriolering, ca. 15 km regenwaterriolering, ca. 23 km drukriolering, circa 2500 perceelaansluitingen, 8 gemalen en 276 drukrioleringspompjes. In totaal zijn 614 percelen – inclusief woonschepen – niet aangesloten op de riolering. Daarvan zijn er 551 gelegen in het buitengebied en 63 (inclusief de woonschepen) in de kern Zuidoostbeemster. Negen percelen lozen op een IBA, de andere percelen op een septictank. Hiervoor is een ontheffing verleend aan de gemeente en de bewoners.

De percelen in nieuwbouwplannen moeten volgens de richtlijnen van HHNK op een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel worden aangesloten. Het voornemen is dat de aanleg van riolering in het nieuwbouwplan van Zuidoostbeemster met die van de ongerioleerde percelen in de desbetreffende gebieden worden gecombineerd. Voor de ongerioleerde panden zal een tijdelijke ontheffing van de zorgplicht riolering worden aangevraagd.

Bij de start van de aanleg van riolering in 1950 is bewust gekozen voor een gescheiden stelsel. Door deze keus zijn geen gemengde stelsels aanwezig. Zodoende heeft de kern Zuidoostbeemster een gescheiden stelsel met lozingen uit rwa-rioolstelsels op oppervlaktewater. Het beleid van HHNK voor woongebieden met gescheiden stelsel is

dat deze moeten worden omgebouwd tot een verbeterd gescheiden stelsel indien daar aanleiding toe is.

In de gemeente zijn twee kernen voorzien van vrij verval riolering, te weten Middenbeemster en Zuidoostbeemster. Deze kernen kunnen onderverdeeld worden in 7 dwa-rioolstelsels en 4 rwa-rioolstelsels. Op de dwa-rioolstelsels zijn diverse gebieden met drukriolering aangesloten. Bij de rwa-rioolstelsels is in de praktijk geen wateroverlast geconstateerd.

4.6 Licht

Een belangrijk kenmerk van moderne glastuinbouw is het gebruik van kunstlicht. Zonder verdere maatregelen zal door het gebruik van kunstlicht boven een glastuinbouwcomplex een lichtkoepel ontstaan, die met name in de nachtelijke uren voor omwonenden hinder kan veroorzaken. De AMvB voor glastuinbouwbedrijven, verbiedt daarom in de periode van 1 september tot 1 mei het toepassen van assimilatiebelichting vanaf 20.00 tot 24.00 uur. Hiervan kan worden afgeweken als het redelijkerwijs niet kan worden gevergd dat in deze periode en deze uren geen gebruik kan worden gemaakt van assimilatiebelichting. In dat geval kunnen nadere eisen worden gesteld zoals het reduceren van de kunstlichtuitstraling met ten minste 95% door het aanbrengen van een voorziening aan de bovenzijde van de glasopstand.

Hoewel in het kassengebied aan te brengen beplanting ongetwijfeld enig reducerend effect op de kunstlichthinder zal hebben, kan de uittreding van assimilatielicht nooit helemaal verhinderd worden. Er zal echter sprake zijn van een kunstlichtuittreding van maximaal 5%, waarmee wordt voldaan aan de hierboven genoemde nader gestelde eis uit de AMvB.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Alhoewel het plangebied in hoofdzaak als woongebied kan worden aangemerkt is er sprake van een beperkte aanwezigheid van bedrijvigheid. Deze bestaande bedrijven zijn positief bestemd.

Bij beëindiging van een bedrijf ter plaatse bevat het plan de mogelijkheid om vervangende bedrijvigheid toe te staan.

Als gevolg van het toepassen van milieuzonering zullen echter uitsluitend bedrijven worden toegelaten, die vanwege hun milieubelasting aanvaardbaar zijn in de omgeving. De in dit plan gehanteerde zoneringsmethodiek is gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Een uitgebreide uitleg over deze methodiek staat opgenomen in de bij de voorschriften behorende bijlage I.

4.8 Milieuhinder Horeca

In de AMVB voor de Horeca zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van geluidbeperking in de omgeving. In de voorschriften wordt gesteld dat moet worden voldaan aan geluidsnormen op de gevel van de dichtst bij gelegen woning. Indien deze niet aanwezig is, geldt het referentieniveau op 50 m van de inrichting. Bouwen binnen deze afstand vereist het aanbrengen van aanvullende voorzieningen. Aan de Purmerenderweg zijn horecagelegenheden in de bebouwde kom gevestigd. De voorschriften bij

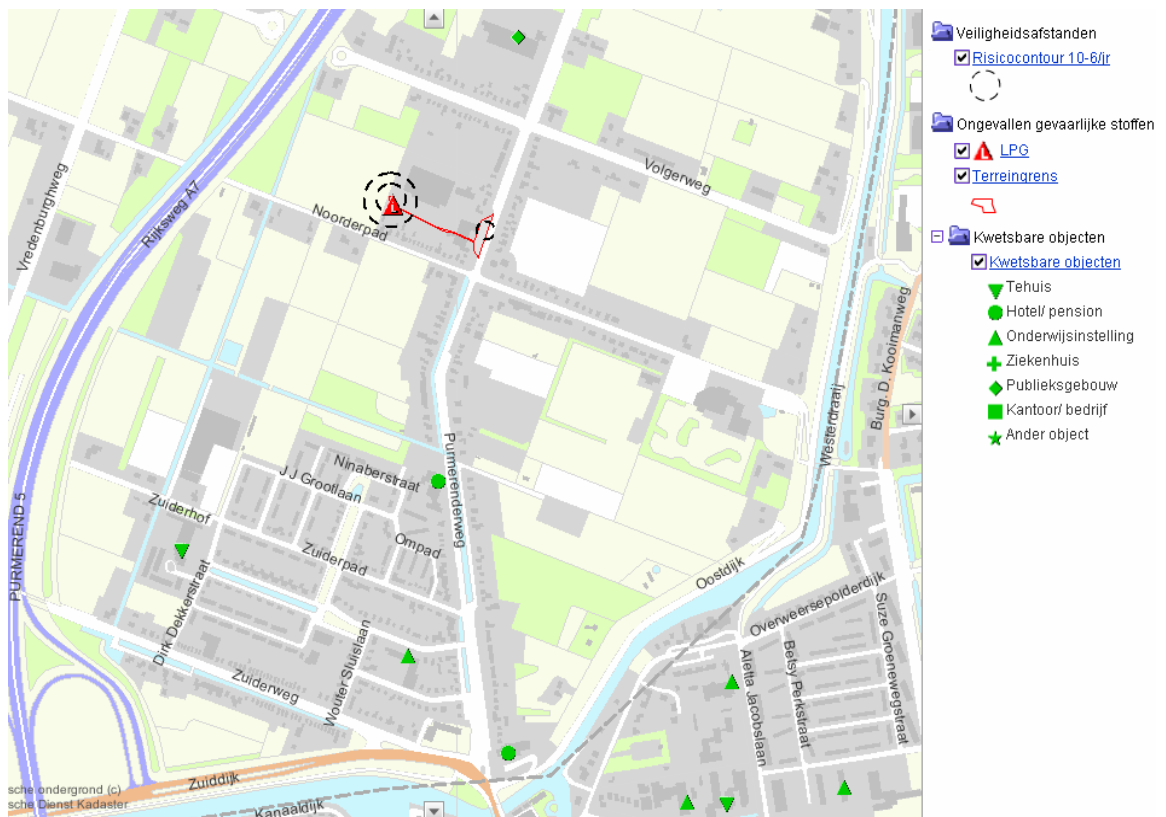
de vergunningen van deze inrichtingen zijn erop gericht de overlast zoveel mogelijk te beperken, conform de voor horeca-inrichtingen geldende normen.

In het bestemmingsplan zullen de horecagelegenheden op de plankaart worden aangegeven. Voor de horeca is een Staat van Horecatypen opgesteld, waarbij een categorisering van 1 t/m 4 wordt gehanteerd, afhankelijk van de hinder die de voorziening veroorzaakt (zie bijlage II).

4.9 Externe veiligheid

Bedrijven met gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Daarom is onderzocht of binnen het plangebied risicovolle bedrijven aanwezig zijn. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Risicokaart van de provincie Noord-Holland.



afbeelding 8: uitsnede risicocontour Noord-Holland

Er is één bedrijf met een risicocontour binnen het bestemmingsplangebied aanwezig. Het gaat om het tankstation met LPG-installatie dat aan de Purmerenderweg 113 is gevestigd. De LPG-omzet van dit station bedraagt 84 m3. Voor een LPG-tankstation

met een omzet lager dan 500 m3 geldt dat vanaf het vulpunt minimaal 25 m en vanaf de ondergrondse tank minimaal 15 m moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Binnen deze afstanden zijn geen kwetsbare objecten aanwezig.

Het bedrijf ligt binnen de uit te werken bestemming W-U-II, waardoor hier woningbouw mogelijk wordt. Het tankstation zal plaats maken voor het nieuwe woongebied (W-U-2) en dus uit het gebied verdwijnen. Daarom is op de bestemmingsplankaart geen risicocontour opgenomen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tevens tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS).

Er is in de Zuidoostbeemster geen sprake van overschrijding van zowel het plaatsgebonden (geen 10-6 contour langs A7) als het groepsrisico (waarde lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde) vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A7. Overige wegen zijn niet nader onderzocht, aangezien de verkeersintensiteiten veel lager liggen.

Buisleidingen

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen transportleidingen van gevaarlijke stoffen en nieuwe bebouwing. Binnen het plangebied liggen geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen.

5

Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan Zuidoostbeemster I heeft een dubbele doelstelling. Enerzijds wordt met het bestemmingsplan de voorbereiding en realisering van het nieuwe woongebied planologisch en juridisch vastgelegd. Het plan is voor wat dit gedeelte betreft bij uitstek ontwikkelingsgericht.

Anderzijds maakt ook het bestaande Zuidoostbeemster, voor zover daar geen nieuwe en ingrijpende ontwikkelingen zijn te verwachten, deel uit van dit bestemmingsplan. Voor dit deel wordt beoogd om de vigerende regelingen voor grondgebruik en bebouwing conform eigentijdse inzichten en de bestaande situatie te actualiseren en vast te leggen. Het plan draagt voor dit onderdeel het karakter van een beheerplan.

Het onderscheid tussen ontwikkelingsgericht en beheersgericht komt tot uiting in de wijze van bestemmen.

Voor het nieuwe woongebied, dat nog een ontwerp in ontwikkeling is, moet rekening worden gehouden met de nodige vrijheden om ruimte te bieden aan veranderingen, wijzigingen en uitwerkingen die ten opzichte van het huidige stedenbouwkundig plan in de loop van het proces nog zullen worden aangebracht. Met andere woorden: de regelingen moeten een voldoende ruime mate van flexibiliteit in zich hebben. De flexibiliteit wordt uiteraard begrensd door de structurele opzet van het stedenbouwkundig plan, die ruimtelijk en functioneel/programmatisch op kaart en in voorschriften vertaald wordt en die daarbij de bovengrens vormt voor de nieuwe ontwikkeling.

Gekozen is voor de globale, door b&w op basis van door de raad vastgelegde regels, uit te werken bestemming. Bouwen kan niet eerder plaats vinden dan op basis van een door b&w vastgesteld uitwerkingsplan. Het globale karakter van de bestemmingen geeft de gewenste ruimte voor ontwikkeling, de in regels vastgelegde uitwerkingsplicht garandeert dat de uitwerkingen conform de opzet van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan “De Nieuwe Tuinderij” zullen plaats vinden.

Voor het bestaande en te handhaven woongebied zijn gedetailleerde bestemmingen opgenomen, die een directe bouwtitel leveren, en op grond waarvan het gebruik wordt gereguleerd. De bestaande situatie is hiervoor uitgangspunt geweest.

Binnen de bestaande kern zijn enkele locaties als ontwikkelingsgebiedjes opgenomen. Programma en ruimtelijke inrichting hiervan staan nog verre van vast, alhoewel wel duidelijk is dat deze moeten aansluiten op (het karakter van) de directe omgeving. Hiervoor geldt hetzelfde als voor het nieuwe woongebied is beschreven. Zij zijn ook van een globale uit te werken bestemming voorzien.

Een en ander betekent in de praktijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bezien dient te worden in hoeverre die ruimtelijk relevante wetgeving van invloed kan zijn op de inrichting van het bestemmingsplan en visa versa.

Het is bijvoorbeeld niet doelmatig (los van het feit dat het ook niet wettelijk is toegestaan) om in het bestemmingsplan de bouw van woningen mogelijk te maken op een locatie die bij voorbaat niet haalbaar is wegens de beperkingen uit de Wet geluidhinder. De gemeente als opsteller, maar ook andere betrokkenen en belanghebbenden dienen zich te allen tijde bewust te zijn van dit samenspel en wederzijdse beïnvloeding van regelgeving. Voor de goede orde zij hier overigens ook opgemerkt dat met wetgeving wordt bedoeld op wetten in materiële zin.

5.2 De bestemmingen

5.2.1 Algemeen

De bestemmingsomschrijving en bijbehorende voorschriften en de plankaart geven een juridische vertaling van de bestemmingen en de beoogde ontwikkelingen. Daarbij is rekening gehouden met in en rondom het plangebied aanwezige belangen en bestemmingen (zoals geluidscontouren en bodemverontreiniging).

Voor de systematiek van bestemmen is aangesloten bij landelijke De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) voor het digitale bestemmingsplan. Het bestemmingplan kan volgens de landelijk vastgelegde richtlijnen digitaal worden geraadpleegd en worden uitgewisseld.

De bestemmingsbenamingen, de opzet van de voorschriften en de tekenwijze op plankaart zijn geheel conform SVBP.

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

5.2.2 Beschrijving van de bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

Agrarisch (artikel 3)

De zone langs de A7, twee kleine agrarische gebiedjes, één achter de Purmerenderweg 168-182 en één achter de nrs. 116-130 alsmede het gebiedje tussen Zuiderweg en Zuidijk hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Hiermee wordt de vigerende bestemming in het gebied overgenomen.

In het gebied langs de A7 wordt binnen de agrarische bestemming de bouw van een kas mogelijk gemaakt, ter vervanging van een uit het woongebied te verplaatsen kas van een glastuinbouwbedrijf. In de regeling is het bestaande gebruik ten behoeve van detailhandel in planten e.d. alsmede voor opslag van caravans opgenomen.

Het aanwezige groen en water is binnen de bestemming opgenomen. Naast het vastleggen van het feitelijk gebruik wordt met deze bestemming beoogd de openheid van het gebied langs de A7 en het agrarische karakter te waarborgen.

Bedrijf (artikel 4)

Enkele bestaande bedrijfjes evenals het garagebedrijf langs de Purmerenderweg zijn als zodanig bestemd. Regulier zijn toegestaan bedrijven in de milieucategorie I en II, ter bescherming van het woonmilieu in de omgeving. Het garagebedrijf (in een hogere categorie) is specifiek bestemd en daardoor volledig gelegaliseerd. Een wijzigingsbevoegdheid maakt voor deze locatie een wijziging in een uit te werken bestemming 'wonen' mogelijk, nadat het bedrijf is verplaatst.

Ook de bestaande transformatorhuisjes en andere openbare nutsvoorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming "Bedrijf".

Groen (artikel 5)

Binnen deze bestemming zijn de grotere groenelementen opgenomen waarbinnen diverse mogelijkheden zijn geregeld, zoals speelplaatsen, paden en water.

Ook hebben de gronden welke zijn beplant voor visuele afscherming van de rijksweg, een groenbestemming gekregen.

De brede strook groen langs de Oostdijk heeft een nadere aanduiding “wijkgroen” (wg) waarbinnen een aantal extra, wijkondersteunende, functies zijn toegestaan die niet mogelijk zijn binnen de andere voor “Groen” aangewezen gebieden. Deze functies zijn, onder meer, een kinderdagverblijf en een kinderboerderij met daarbij behorende parkeervoorzieningen en speelplaats.

Ter plaatse van de dubbelbestemming “Woonschepen” is het toegestaan ligplaats in te nemen met een woonschip en hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor het realiseren van bijgebouwen bij de woonschepen.

Horeca (artikel 6)

De bestaande restaurants langs de Purmerenderweg hebben deze bestemming gekregen. In het plan wordt voorzien in een uitbreiding van de voorziening ter plaatse van Purmerenderweg 167. Hier is tevens voorzien in de uitbreiding van de parkeer capaciteit. Een en ander is mogelijk door verplaatsing van de aanwezige gemeentewerf ter plaatse.

Kantoor (artikel 7)

De bestaande kantoorlocatie aan het Zuiderpad 84 heeft deze bestemming gekregen. Er zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden toegevoegd.

Maatschappelijk (artikel 8)

Het bestaande zorgcomplex langs de Dirk Dekkerstraat is als zodanig bestemd. Ook de aan de Zuiderweg gelegen brandweergarage en de kerk aan de P. Kramerstraat vallen binnen deze bestemming.

Het nieuw te bouwen multifunctioneel complex, met school, buurthuis en kinderopvang heeft eveneens deze bestemming gekregen. Maximale hoogtes en bebouwingspercentage zijn op de kaart vermeld.

Tuin (artikel 9)

De bestemming “Tuin” is nauw verbonden met de bestemming “Wonen” en regelt die gedeelten van het erf behorende bij woningen die onbebouwd dienen te blijven: meestal de voortuin, grenzend aan het openbare gebied. Hier mogen geen (bij)gebouwen worden gebouwd, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfscheidingen (tot 1m hoog), pergola’s, vlaggenmasten e.d.

Verkeer (artikel 10)

In deze bestemming is het gedeelte van de N235 (Zuidelijk) opgenomen dat in het plangebied is gesitueerd. Binnen de bestemming domineert de functie voor het (gemotoriseerde) verkeer.

Verkeer en Verblijf (artikel 11)

In deze bestemming krijgt ook het niet gemotoriseerde verkeer en het verblijven een plaats. De bestaande wegen alsmede de aan te leggen nieuwe ontsluitingswegen ten behoeve van de woonbuurtjes aan weerszijden van de Purmerenderweg hebben deze bestemming gekregen. Het gaat in het merendeel om als 30 km ingerichte of in te richten gebieden. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden, groen, bruggen en viaducten alsmede parkeervoorzieningen en water mogelijk.

Water (artikel 12)

De hoofdwaterstructuur is op de plankaart vastgelegd met de bestemming "Water". Binnen de bestemmingen "Agrarisch", "Groen", "Maatschappelijk", "Verkeer", "Verkeer en Verblijf" en "Wonen - uit te werken" is tevens de aanleg van water mogelijk.

Wonen (artikel 13)

In deze bestemming zijn alle bestaande woningen opgenomen. Het bestemmingsvlak is verdeeld in een bouwvlak, ten behoeve van het hoofdgebouw (de woning) en eventuele aan-, uitbouwen en bijgebouwen, en een zij- of achtererf waar uitsluitend bijgebouwen en aan- of uitbouwen mogen worden gebouwd. De maximaal toegestane oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag binnen en buiten het bouwvlak samen niet meer bedragen dan 48m².

Het voorschrift voorziet in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijgebouwen tot maximaal 45m².

Gemengd - uit te werken (artikel 14)

Binnen deze bestemming zijn drie locaties in het zuidelijk deel van de bestaande kern van Zuidoostbeemster opgenomen. Voor deze locaties staat de definitieve invulling nog niet vast. Door te kiezen voor een uit te werken bestemming kan aan de hand van een uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan sturing worden gegeven aan de invulling. Woningbouw zal daarbij de boventoon voeren maar ook de bestaande functies waaronder een school, speelplaatsen en andere maatschappelijke voorzieningen kunnen worden ingepast. Met betrekking tot de woningbouw is aangesloten bij de bebouwingmogelijkheden die in de categorie W-U-1 van de uit te werken woonbestemming worden beschreven. Gestapeld wonen is binnen de massaverhoudingen van de grondgebonden woning mogelijk. In geval van bebouwing voor maatschappelijke of dienstverlenende functies is rekening gehouden met maximaal drie bouwlagen.

Wonen - uit te werken (artikel 15)

Binnen deze bestemming zijn alle, als uitleg of ICT te ontwikkelen woningen, groen, water en verkeersontsluiting en parkeren opgenomen, conform het stedenbouwkundig plan "De Nieuwe Tuinderij". Door te kiezen voor een uit te werken bestemming kan mede aan de hand van het beeldkwaliteitplan sturing worden gegeven aan de uitwerking van de diverse woningbouwprojecten.

Op kaart en in voorschriften zijn de meest belangrijke structuurbepalende elementen van het stedenbouwkundig plan opgenomen. Op de kaart zijn bestemmingsvlakken aangegeven, gescheiden door (bestaand) water. Dit geeft, vanuit het bestaande ruimtelijk patroon, al een eerste structurering aan het nieuwe woongebied. De ontsluiting van de buurten vanaf de hoofdontsluiting (Purmerenderweg, Middenpad) is indicatief aangepijld en geeft een tweede structurering. Binnen marges wordt de aantakking van de buurtontsluiting op de hoofdontsluiting vastgelegd.

In het voorschrift is onderscheid gemaakt in twee categorieën: W-U-1 en W-U-2.

Binnen W-U-1 mogen maximaal 700 woningen worden gebouwd in een dichtheid van niet meer dan 32 woningen gemiddeld per hectare. Dit betreft de buurten en linten.

Het 'landgoedwonen' en het 'boswonen' zijn ondergebracht in categorie W-U-2. In totaal gaat het om maximaal 120 woningen in een gemiddelde dichtheid van 17 woningen per hectare.

De in de voorschriften opgenomen dichtheden zijn netto-dichtheden binnen de bestemming, d.w.z. exclusief de gronden die als "verkeer en verblijf", "water" en "groen" zijn bestemd. Deze gronden kunnen ook beschouwd worden te behoren bij het woongebied. Dit betekent bijvoorbeeld dat de netto woningdichtheid in het gebied waarin

de bestemming W-U-1 is gelegen, maximaal iets minder dan 25 woningen per hectare bedraagt.

Binnen het 'landgoedwonen' is een beperkte mate van dienstverlening toegestaan (maximaal 250m² per vestiging tot maximaal 1000m² in totaal).

In de bestemming W-U-1 is detailhandel tot max. 1.500 m² b.v.o. toegestaan. Dat is bijv. voor een supermarkt op buurtniveau, waardoor een verkooppunt van dergelijke goederen in het nieuwe woongebied kan worden gevestigd. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of dit haalbaar is.

De bouwregels voor 'boswonen' en 'landgoedwonen', twee heel verschillende vormen van wonen, konden in de voorschriften onder één noemer worden gebracht. Hierbij zij aangetekend dat bij 'boswonen' het opgehoogde maaiveld als peil wordt gerekend.

In beide categorieën zijn grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk. Grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap, gestapelde woningen uit drie lagen met een kap.

Het zorgcentrum, op de plankaart apart aangeduid, bestaat voornamelijk uit gestapelde bouw, met één hoofdgebouw tot vijf bouwlagen met kap. De dichtheid is hier hoger dan elders in het plangebied. Buiten het gebied van het zorgcentrum zal het percentage gestapelde woningen niet meer zijn dan 25 per bestemmingsvlak.

De standaardregeling voor beroep en bedrijf aan huis is ook hier mogelijk gemaakt.

Leiding-Riool – dubbelbestemming (artikel 16)

In deze dubbelbestemming is voorzien in de bestaande rioolleiding. Het voorschrift stelt voorwaarden aan het bouwen in het kader van de andere bestemmingen die rusten op de gronden met de dubbelbestemming "Leiding-Riool".

Waarde-Archeologie – dubbelbestemming (artikel 17)

Binnen het plangebied zijn verschillende gebieden potentieel archeologische waardevol bevonden. De als zodanig aangewezen gebieden zijn in het bestemmingsplan bestemd als Waarde-Archeologie. In het kader van uitvoering van het bestemmingsplan of te verlenen vrijstelling is binnen deze gebieden archeologisch onderzoek (in de vorm van bureau- en booronderzoek en eventueel proefsleuven) noodzakelijk om de aanwezigheid van archeologische waarden nader te bepalen.

Waterstaat-Waterkering – dubbelbestemming (artikel 18)

De gronden met dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" omvatten de bestaande dijklichamen en bijbehorend talud. Bij het bouwen ten behoeve van overige er op rustende bestemmingen wordt rekening gehouden met de beschermende functie van de dijken.

Woonschepen – dubbelbestemming (artikel 19)

Langs de Oostdijk liggen woonschepen afgemeerd. Het gedeelte van het water en de oever waar de woonschepen liggen heeft de dubbelbestemming "Woonschepen".

5.3 Handhaving

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;

- tegen overtredingen van bestemmingsplanvoorschriften met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planvoorschriften. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Deze herziening voorziet in zo'n actuele regeling.

Binnen de gemeente is een nieuw handhavingsbeleid in ontwikkeling. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is. Een integrale benadering met samenwerking tussen de verschillende overheidsdiensten is hiervoor nodig. Zo zullen dikwijls met provincie, politie en waterbeheerder afspraken moeten worden gemaakt over controle en eventuele vervolgacties. De controle van het bestemmingsplan zal zoveel als mogelijk worden gekoppeld aan controle in het kader van de milieuwetgeving, de algemene plaatselijke verordening (APV) e.d.

Naleving van regelingen vraagt om bekendheid met die regelingen. In de bestemmingsplanvoorbereiding is daaraan de nodige aandacht besteed via voorlichting en communicatie. Ook de latere controle en eventuele andere handhavingsacties zullen via de pers en andere daarvoor in aanmerking komende organen worden gecommuniceerd.

Over de resultaten van het handhavingsbeleid zal jaarlijks worden gerapporteerd.

6

Economische uitvoerbaarheid

Uit een globale exploitatieopzet blijkt dat de gewenste ontwikkelingen economisch haalbaar zijn.

7

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland
2. Stadsregio Amsterdam
3. Milieufederatie Noord-Holland
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
5. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
6. KPN
7. Gemeente Purmerend
8. Rijkswaterstaat
9. Gemeente Wormerland
10. Gasunie
11. VROM Inspectie
12. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
13. Steunpunt Cultureel Erfgoed
14. Stichting Laag Holland
15. Stichting Welstandszorg
16. Gemeente Zeevang
17. Continuon
18. Nuon
19. Multikabel
20. Arriva
21. Connexion

De instanties genoemd onder de nummers 1 t/m 8 hebben inhoudelijke opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan gemaakt. De opmerkingen worden hieronder kort samengevat en beantwoord. De gemeente Wormerland en de Gasunie hebben geantwoord geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben. De overige instanties hebben niet gereageerd.

1. Provincie Noord-Holland

1.1. Provinciaal beleid

De Provincie merkt op dat volgens de toelichting (blz. 15) in het woningbouwplan 738 woningen worden gebouwd en volgens artikel 15 van de planvoorschriften gaat het om 820 woningen. Binnen de categorie W-U-1 zijn 140 zorgwoningen toegestaan. Gevraagd wordt of deze 140 zorgwoningen binnen het genoemde aantal van 820 woningen zijn inbegrepen.

Reactie gemeente

De 140 zorgwoningen zijn inderdaad bij de 820 woningen inbegrepen.

Het stedenbouwkundig plan "De Nieuwe Tuinderij" is met het oog op de noodzakelijke flexibiliteit bewust niet één op één in het juridische bestemmingsplan overgenomen. Binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan, die in het bestemmingsplan is vastgelegd, zijn verschillende uitwerkingen mogelijk. Zij kunnen resulteren in andere woningaantallen. In het stedenbouwkundig plan zijn gebieden met verschillende dichtheden onderscheiden. Deze dichtheden zijn in het bestemmingsplan vertaald naar grotere gebieden (W-U-1 en W-U-2). De maximale

capaciteit in het gehele plangebied van 820 woningen is het resultaat van de voorgeschreven gemiddelde dichtheden binnen W-U-1 en W-U-2 vermenigvuldigd met de oppervlakte van het gehele als "W-U" bestemde gebied. Op deze wijze is voorkomen dat de hoogste dichtheid, die voor een deel van het plangebied zal gelden, bijv. rond het zorgcentrum, maatgevend wordt voor de woningcapaciteit van het gehele plangebied. Binnen het nieuwe woongebied blijven zo deelgebieden met hogere en met lagere dichtheden mogelijk, overeenkomstig het stedenbouwkundig plan.

Het woningbouwproject past, met uitzondering van het landgoed, binnen de rode contouren van het streekplan Noord-Holland Zuid en de streekplanuitwerking Waterlands Wonen.

De opzet van het plan sluit naar mening van de provincie aan bij de ruimtelijke identiteit van het Werelderfgoed de Beemster en de kern Zuidoostbeemster in het bijzonder.

Reactie gemeente

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

1.2. Verkeersontsluiting

Een nog op te lossen probleem voor de nieuwbouwlocatie is de verkeersontsluiting. Een aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 is essentieel voor de onderbouw van het plan en dient nog nader onderzocht te worden. De provincie adviseert het bestemmingsplan pas vast te stellen nadat duidelijkheid is verkregen over de realiseerbaarheid van de verkeersontsluiting.

Handhaving van een 30 km/uur regime met het huidige profiel en wegversmallingen op de Purmerenderweg wordt door de Provincie niet realistisch geacht. Dit gelet op de toekomstige functie als de belangrijkste wijkontsluitingsweg van een woonwijk met ruim 800 en in de toekomst wellicht 1250 woningen.

Reactie gemeente

De gemeente Beemster heeft laten onderzoeken (verkeersonderzoek van 17 maart 2008) hoe de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 kan plaatsvinden. Eén variant, waarbij wordt aangesloten op de rotonde van de oostelijke afrit van de A7, is technisch haalbaar bevonden en nader uitgewerkt. Over deze aansluiting is inmiddels zowel inhoudelijke als financiële overeenstemming bereikt met de betrokken wegbeheerders.

In hetzelfde verkeersonderzoek is ook de toekomstige inrichting van de Purmerenderweg onderzocht. De gemeente heeft op basis van dit onderzoek besloten de Purmerenderweg herin te richten. Uitgangspunt is een duurzaam veilige inrichting. Een eventuele wijziging in het profiel is mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan.

In paragraaf 2.5 en in het verkeersonderzoek, bijlage I, zijn de verkeersaspecten nader omschreven.

1.3. Opnemen winkelmogelijkheden

De provincie is van mening dat het toestaan van een supermarkt in het voorzieningencentrum de verkeersbewegingen van en naar Purmerend kan verminderen. De vrees voor het aantrekken van bezoekers uit Purmerend lijkt ongegrond.

Reactie gemeente

Het programma voorziet niet in vestiging van zelfstandige winkels. Wel werd rekening gehouden met ondergeschikte detailhandel binnen de bestemming 'Maat-

schappelijk'. Vanwege de nabijheid van het centrum van Purmerend zullen zelfstandige winkelveorzieningen moeilijk tot ontwikkeling komen. Maar om een kleinschalige buurtvoorziening, bijv. een supermarkt, niet uit te sluiten, zal alsnog bij de bestemming W-U-1 detailhandel tot max. 1.500 m² b.v.o. mogelijk worden gemaakt. Een en ander is afhankelijk van een nader in te stellen onderzoek.

1.4. Landgoed Zwaansvliet

De geprojecteerde locatie van het landgoed Zwaansvliet ligt ingeklemd tussen een woonwijk, de woningen aan de Volgerweg en de drukke rijksweg A7. De stedenbouwkundige en recreatieve waarde van een landgoed op deze locatie wordt gering geacht. De Provincie ziet een nieuw landgoed beter inpasbaar als groene uitloop in een latere uitbreiding van het woongebied ten noorden van het Noorderpad of Volgerweg. Dit onderdeel van het plan valt buiten de rode contour en is alleen te realiseren als het voldoet aan de voorwaarden voor een 'nieuw landgoed' of als dit gebied door middel van een procedure van een streekplanafwijking alsnog binnen de rode contour wordt gebracht, bijvoorbeeld ter compensatie van het niet bebouwen van het Reigerbos.

De eisen aan een nieuw landgoed zijn als volgt: een voor minimaal 90% openbaar toegankelijk groengebied met een minimale omvang van 5 ha; zo mogelijk als boscomplex ingericht met daarin een woongebouw van allure en een relatief gering aantal wooneenheden. Het voorliggende plan en artikel 15 van de voorschriften (bestemming W-U-2) zijn te weinig toegesneden op de aan een landgoed te stellen eisen.

Reactie gemeente

De suggestie tot verplaatsing van het landgoedwonen naar een gebied ten noorden van de Volgerweg, en de eventuele invulling van de locatie als uitruil voor het 'boswonen', wordt niet overgenomen.

Zoals de provincie opmerkt ligt de locatie ingeklemd tussen de bebouwing van de Volgerweg, het nieuwe woongebied en de rijksweg A7. Door deze geïsoleerde ligging en door de omvang heeft het gebied agrarisch geen toekomstwaarde. Het beplan van de rode contour juist om dit gebied kan niet op landschappelijke gronden berusten. Een aanpassing van de rode contour wordt door de provincie niet bij voorbaat uitgesloten. Er is alle reden om dit gebied te betrekken bij het plangebied. De historische context van de locatie en het voornemen van de ontwikkelaar tot realisering van een bijzondere woonvorm werken in de hand dat met Zwaansvliet een bijzondere plek en ook bijzondere functies aan het plangebied kunnen worden toegevoegd. Dit kan een verrijking voor het woonmilieu zijn. Een formeel landgoed overeenkomstig de provinciale regels wordt niet beoogd. Met de aanduiding 'landgoed Zwaansvliet' wordt vooral de ambitie van een bijzonder woon-werkmilieu neergelegd, overeenkomstig de in het BKP opgenomen kwaliteitseisen.

In het verkavelingvoorstel voor Zwaansvliet is een interpretatie van een modern opgezet landgoed of buitenplaats uitgewerkt. De bouwregels zijn met een lage dichtheid ruim van opzet gehouden. De in het verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan voorgestane ontwikkeling is binnen deze bebouwingsregels mogelijk.

Een eventueel niet bebouwen van het Reigersbos is geen optie. Mede naar aanleiding van een aanvullende rapportage is duidelijk dat de ontwikkeling van boswonen geen significante bedreiging van voor de hier aanwezige flora en fauna is. Het Reigersbos met boswonen is een integraal onderdeel van het plangebied en daarmee ook van de exploitatie van het gebied.

1.5. Flora en fauna

In het voorontwerp is de conclusie opgenomen dat geen significante negatieve effecten op beschermde soorten zijn te verwachten en dat dit wel het geval is als andere initiatiefnemers ingrepen doen in het onderzoeksgebied. Dit kan de provincie niet plaatsen. Er komen in het plangebied vogelsoorten voor die op de Rode lijst staan.

Veel van deze vogels komen voor in het Reigersbos, waar het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt. Hierdoor zal het bos verloren gaan. De provincie acht dit niet aanvaardbaar en verzoekt het plan aan te passen.

Reactie gemeente

In het onderzoek is geconcludeerd dat van de geplande ingrepen mét mitigerende maatregelen, geen significant negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten is. Voor ingrepen die niet in het onderzoek zijn meegenomen, mogelijk van andere initiatiefnemers, is deze conclusie niet van toepassing. Met de bewuste passage in de conclusie van het onderzoek wordt dan ook bedoeld dat de onderzoeksresultaten alleen gelden voor de onderzochte ingrepen. Andere ingrepen dan die welke in het onderzoek waren betrokken kunnen leiden tot een andere conclusie.

Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek (zie par. 4.4) blijkt dat de vrees zoals door de provincie is uitgesproken, niet gegrond is. Op grond van onderzoek zijn geen significant negatieve effecten op de beschermde soorten te verwachten. Dat het bos verloren zou gaan bij realisering van het "boswonenconcept", is evenmin juist. Het huidige Reigersbos is sterk verouderd en verwaarloosd en zal zonder maatregelen verder aftakelen. Een nader onderzoek naar de kwaliteit van het bos heeft deze conclusie bevestigd⁸. Boswonen kan een impuls voor vernieuwing en nieuw beheer betekenen.

1.6. Toepassing artikel 19 lid 2 WRO

Na afronding van het artikel 10 overleg bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als u van deze bevoegdheid gebruik wilt maken, dient het bestemmingsplan voor afronding van het overleg aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing toe te worden gezonden.

Reactie gemeente

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Stadsregio Amsterdam

2.1. Woningbouw en uitwerking

De Stadsregio onderschrijft de noodzaak van het woningbouwprogramma. De gemeenten in de Noordvleugel zullen ook in de komende jaren te maken krijgen met een groeiend inwonersaantal, gezien de economische groei van de regio. Daarnaast heeft ook de gezinsverdunding invloed op de vraag naar woningen. Om te voorzien in de woningvraag is het van belang de in uw gemeente voorgenomen plannen, waaronder Zuidoostbeemster I (750 woningen) en Zuidoostbeemster II (ca. 450 woningen op uitleglocaties), ook daadwerkelijk te realiseren. Een ander belangrijk punt is de regionaal afgesproken verplichting om 30% van de nieuwbouw in de sociale sector te realiseren. Dit hoeft niet per locatie, maar wel is aandachtspunt dat dit streefpercentage in het meerjarig bouwprogramma van een gemeente als uitgangspunt geldt. Het boekje 'De Nieuwe Tuinderij' gaat in op de wijze waarop de gemeente de plannen wil gaan uitwerken. Graag wordt de Stadsregio geïnformeerd over eventuele nadere uitwerkingen.

Reactie gemeente

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. De Stadsregio zal op de hoogte worden gehouden van verdere uitwerkingen.

⁸ Inventarisatie "het Reigersbos" Zuidoostbeemster, uitgevoerd door Annemieke Diekman Landschapsarchitecten i.s.m. de Bomenwacht Nederland b.v., d.d. 13 maart 2008.

2.2. Koppeling met aanleg infrastructuur

De Stadsregio vraagt om nadrukkelijker de koppeling tussen woningbouw en de aanleg van infrastructuur in het bestemmingsplan op te nemen. Voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie heeft een aantal onderzoeken plaatsgevonden, vooruitlopend op de resultaten van de studie Gebiedsgericht Benutten (GGB) Purmerend. De in deze laatste studie gemaakte afspraken dienen het kader te vormen voor de specifieke invulling van de maatregelen op het kruispunt Zuiddijk en Purmerenderweg en de aansluiting N244 – Purmerenderweg. Snelle realisatie is gewenst. Aandachtspunt is de noodzakelijke fasering en afstemming met de oplevering van de aantallen woningen per jaar.

Reactie gemeente

In het meest recente verkeersonderzoek (d.d. 17 maart 2008) zijn de (inhoudelijke) uitkomsten van eerdere verkenningen samengebracht. In dit onderzoek is tevens ingegaan op de afspraken tussen de verschillende wegbeheerders die in het kader van het project GGB zijn gemaakt. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen (bijlage I). In de toelichting is een paragraaf over verkeer opgenomen (par. 2.5).

Voor Zuidoostbeemster betekent het project GGB het volgende:

- er is overeenstemming tussen de verschillende wegbeheerders over de hoofdopzet van de ontsluiting van Zuidoostbeemster;
- de opzet is erop gericht de functie van de aansluiting Purmerend-centrum/Zuidoostbeemster op de A7 te beperken ten gunste van de aansluitingen Purmerend-Zuid (Laan der Continenten) en -Noord (N244);
- een aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 is integraal onderdeel van het pakket;
- de maatregelen zorgen voor een ontlasting van de Purmerenderweg in Zuidoostbeemster.

2.3. Openbaar vervoer

De Stadsregio vraagt om meer aandacht te geven aan de toekomstige openbaar vervoersontsluiting. De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om direct op een optimale wijze rekening te houden met de aansluiting op het regionaal HOV netwerk en/of het lokale openbaar vervoer. Het ontbreekt in het bestemmingsplan en in het stedenbouwkundig plan aan een toelichting op de wijze van ontsluiting met het openbaar vervoer. De Stadsregio is bereid mee te denken en input te geven.

Ook wordt gevraagd aandacht te geven aan de consequenties van de toenemende druk op het wegennetwerk en het effect op de doorstroming van het openbaar vervoer in de directe omgeving. Op een aantal punten ontstaan knelpunten in de doorstroming van het autoverkeer, waardoor ook de bussen in de vertraging komen te staan.

Reactie gemeente

De haalbaarheid van een OV verbinding via de Purmerenderweg wordt door Goudappel Coffeng, gemeente Beemster, Arriva en de Stadsregio nader onderzocht. Bij de studie naar de herinrichting van de Purmerenderweg zal ook de mogelijke functie als HOV-route worden meegewogen.

2.4. Fietsvoorzieningen

De Purmerenderweg vormt een verbindende schakel in het regionale fietsnetwerk. Deze noord-zuid fietsverbinding dient ook in de toekomst van voldoende kwaliteit te zijn. De lokale fietsstructuren en bewegingen in oost-west richting kunnen worden aangetakt op deze verbinding. Daarbij dient onder meer aandacht te worden gegeven aan een goede inpassing bij de kruising Zuiddijk-Purmerenderweg.

Reactie gemeente

Het kruispunt wordt in de bestaande situatie al zwaar belast en, met name door overstekend fietsverkeer, als onveilig beoordeeld. In het onderzoek zijn dan ook voorstellen gedaan voor een verbeterde inrichting van het kruispunt:

- op het kruispunt Purmerenderweg – Zuiddijk wordt uitgegaan van realisatie van een verkeersregelinstallatie als uiteindelijke oplossing;
- voor de korte termijn wordt uitgegaan van het realiseren van twee drempels of een plateau om de snelheid te beperken.

De gemeente heeft besloten deze maatregelen toe te passen. De maatregelen zijn binnen de voor de locatie opgenomen bestemmingsregels te realiseren.

2.5. Purmerenderweg

Gezien de betekenis van de Purmerenderweg voor het fietsnetwerk, openbaar vervoersas en voor het autoverkeer, dient de vormgeving in een volgende fase verder te worden uitgewerkt. Daarbij dient ook te worden gekeken naar de mogelijkheden om vanuit de grondexploitatie te komen tot een financiële bijdrage voor de inrichting van de Purmerenderweg.

Reactie gemeente

De gemeente heeft besloten de Purmerenderweg her in te richten. Uitgangspunt is een duurzaam veilige inrichting. Een eventuele wijziging in het profiel is mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan.

3. Milieufederatie Noord-Holland

De Milieufederatie Noord-Holland heeft twee opmerkingen.

3.1. Migratiesaldo nul

Zuidoostbeemster en daarmee ook het onderhavig plangebied, vormt onderdeel van het Nationaal Landschap Laag Holland. Hier geldt dat alleen ruimte voor woningbouw is voor ten hoogste de opvang van de eigen bevolkingsgroei (par. 3.4.3 van de Nota Ruimte). De nieuwbouwplannen zoals mogelijk gemaakt in het voorontwerpbestemmingsplan zijn veel ruimer dan dit. Het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook in strijd met het rijksbeleid.

Reactie gemeente

Deze conclusie van strijdigheid is al te kort door de bocht. Het rijksbeleid voor Nationale landschappen is op provinciaal en regionaal niveau verder uitgewerkt. In het vastgestelde Streekplan (met uitwerking) is de ontwikkeling van Zuidoostbeemster als Waterlandse woningbouwlocatie opgenomen. (zie ook par. 3.4 en 3.5 van deze toelichting).

3.2. Uitwerkingsregels

De uit te werken bestemmingen Gemengde Doeleinden en Wonen (voorschrift artikel 14 en 15, plankaart GD-U en W-U) zijn dermate globaal geformuleerd, dat deze geen recht doen aan de uitgangspunten van de nota's Des Beemsters en De Nieuwe Tuinderij. De voorschriften geven slechts randvoorwaarden aan het gebruik en de afmetingen van bebouwing en de op de kaart aangegeven bouwvlakken doen geen recht aan het belang van een goede verkaveling. Op zijn minst dient bij de uitwerkingsregels in artikel 14 en 15 te worden toegevoegd dat Des Beemsters en De Nieuwe Tuinderij Zuidoostbeemster als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Reactie gemeente

Het stedenbouwkundig plan "De Nieuwe Tuinderij" is sterk gebaseerd op uitgangspunten die in het project "Des Beemsters" voor ruimtelijke ontwikkelingen in de droogmakerij zijn opgesteld. In het plan is de bestaande orthogonale structuur

van de droogmakerij voortgezet. In de verkavelingsopzet komen linten en buurten terug, met de daaraan eigen ruimtelijke kenmerken.

Het bestemmingsplan legt met de bestemmingen voor wegen en waterlopen een sterk ruimtelijk kader vast, waarbinnen linten, buurten en groen overeenkomstig het verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan kan worden vormgegeven.

De ruimtelijke vertaling van "Des Beemsters" heeft deze tussenstap via verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan nodig. "Des Beemsters" zelf is te weinig objectief begrensd om als juridisch afdwingbaar voorschrift in het bestemmingsplan vast te leggen.

4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

4.1. Beleidskaders

In hoofdstuk 3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is geen verwijzing naar het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010 'Bewust omgaan met Water'. Daarnaast ontbreekt van het hoogheemraadschap het Waterbeheersplan en beleid omtrent waterkeringen.

Reactie gemeente

De betreffende beleidskaders zijn aan de toelichting toegevoegd.

4.2. Waterparagraaf

In de waterparagraaf '4.5 Water' van de toelichting is aangegeven dat met het hoogheemraadschap overeenstemming is inzake de opzet van dit plan. Verzocht wordt een opsomming van de punten waar overeenstemming over is in de paragraaf op te nemen. Het hoogheemraadschap geeft aan dat overeenstemming is over:

- de compensatie van 16% compenserende waterberging t.o.v. de extra verharding in het plangebied;
- gedempt water moet voor 100% worden teruggegraven.

Reactie gemeente

De waterparagraaf is op dit onderdeel aangepast/aangevuld.

4.3. Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan is aan de westkant van het plangebied een te smalle waterloop ontworpen. Zoals in de beleidsregel Keurontheffingen is aangegeven, geldt voor stedelijk water varend onderhoud als uitgangspunt. Hiervoor dienen waterlopen minimaal 6 m breed te zijn.

Ook wordt ergens in het plan een droge greppel opgenomen, welke zal lopen door de voortuinen van particulieren. Het hoogheemraadschap verwacht dat dit soort voorzieningen in de gebruikssituatie kwetsbaar en onderhoudsintensief zijn en wijst er op dat de greppel een mogelijke bron van klachten kan worden in de gebruikssituatie.

Verder dienen aan de oostzijde van het inrichtingsplan de waterlopen nog nader te worden uitgewerkt, zodat logische vaarverbindingen ontstaan i.v.m. het toekomstig onderhoud.

Binnen het plangebied worden in de huidige inrichtingsstructuur veel kunstwerken (bruggen) aangelegd. Het hoogheemraadschap wil de gemeente er op wijzen dat dit een kostbaar uitgangspunt is in combinatie met het uitgangspunt om nieuw stedelijk water varend te kunnen onderhouden.

Reactie gemeente

Deze opmerkingen gaan over het inrichtingsplan en betreffen niet het voorontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn de bestaande waterlopen als

water bestemd. Binnen de uit te werken bestemmingen (wonen en gemengd) is ook de aanleg van water mogelijk. De inrichting van de oevers en de wijze waarop het beheer wordt uitgevoerd, is op dit moment niet bekend. Dit wordt in een later stadium uitgewerkt.

4.4. Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap continueert het voor de Beemster reeds aangelegde gescheiden rioolstelsel. Het bestaande stelsel hoeft hierbij niet te worden aangepast. Verzocht wordt het conceptontwerp van het riolerings- en eventuele drainageplan aan het hoogheemraadschap toe te zenden.

Reactie gemeente

In de vervolgprocedure en de uitvoering wordt het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier betrokken. De gevraagde stukken zullen te zijner tijd worden overlegd.

4.5. Waterkeringen

Verzocht wordt om behalve de kernzone van het waterstaatswerk, ook de beschermingszone op de plankaart aan te geven. De breedte van deze zone zal door het hoogheemraadschap nader worden berekend en toegezonden. Werkzaamheden in de totale zone zijn keurontheffingsplichtig.

Reactie gemeente

De plankaart is op dit onderdeel aangepast. Langs de Oostdijk en Zuiddijk is nu de totale beschermingszone op de kaart weergegeven. In de voorschriften is de gehele zone als waterstaatsdoeleinden mede bestemd.

PM: HHNK kan niet op korte termijn de breedte van de zone aanleveren

4.6. Wegen

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is wegbeheerder van het noordelijk deel van de Purmerenderweg en de Zuiddijk. Door de planontwikkeling in Zuidoostbeemster wordt een toename verwacht van het aantal voertuigen over deze wegen en zal de aansluiting van de Purmerenderweg op de Zuiddijk moeten worden aangepast. Het hoogheemraadschap wenst daarom bij de plannen nauw te worden betrokken. Verder geldt dat noodzakelijke aanpassingen als gevolg van de plannen in Zuidoostbeemster voor rekening van de initiatiefnemer zijn

Reactie gemeente

De te treffen maatregelen aan de infrastructuur zullen onderdeel uitmaken van het project Gebiedsgericht Benutten Purmerend. Vanzelfsprekend worden de wegbeheerders, zoals het hoogheemraadschap, betrokken bij verdere planvorming. Binnen het GGB worden tevens afspraken over de financiële aspecten gemaakt.

4.7. Tekstuele opmerking

De verwijzingen naar de voorschriften in paragraaf 5.2.2 van de toelichting kloppen niet.

Reactie gemeente

De paragraaf in de toelichting is hierop aangepast.

5. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

5.1. Beheer van de leidingen

Het waterleidingbedrijf vraagt aandacht voor voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient eenvoudig bereikbaar te zijn vanwege het

beheer. Met name vraagt PWN aandacht voor een waterleiding langs de Purmerenderweg (diameter 300 mm) en diverse distributieleidingen (diameter 100 mm) op verschillende locaties in de Zuidoostbeemster. Het waterleidingbedrijf heeft tekeningen meegezonden.

Reactie gemeente

In het verkavelingsplan wordt aan diverse uitvoeringsaspecten aandacht besteed. Zo ook de ligging van de aanwezige en de toekomstige kabels en leidingen in het plangebied. Aan de hand van de meegezonden tekeningen zal in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden bezien hoe de waterleidingen in het plan kunnen worden ingepast. Met de beheersaspecten zal zorgvuldig worden omgesprongen. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

5.2. Bluswatervoorzieningen

Het waterleidingbedrijf benoemt de mogelijkheid om bluswatervoorzieningen in te passen in het ontwerp van het waterleidingennet voor de nieuwbouwlocatie. Wanneer dit in een vroegtijdig stadium wordt meegenomen, kan de capaciteit op verschillende locaties geschikt worden gemaakt voor blusvoorzieningen. In gevallen dat dit niet mogelijk is, dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien.

Reactie gemeente

In de uitwerking van het verkavelingsplan zullen dergelijke uitvoeringsaspecten worden meegenomen. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

5.3. Bodemverontreiniging

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Het drinkwaterbedrijf gaat er van uit dat geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie gemeente

Het gebied tussen de Volgerweg, ringdijk en Rijksweg A7 is, met uitzondering van de dorpskern (de bebouwde kom), gezoneerd als schoon (MVR) (zie par. 4.1 van de toelichting). Concreet houdt dat in dat de bovengrond (0–0,5 m onder maaiveld) voor vrijwel alle normaal te bepalen parameters schoon is.

Los van dit, mag niet (zonder meer) gebouwd worden op verontreinigde grond. In de te ontwikkelen bouwvlakken zal uit onderzoek blijken wat de bodemkwaliteit is. Daarmee zal voordat wordt gestart met de aanleg van drinkwatervoorzieningen bekend zijn of verontreiniging eventueel aanwezig is en/of mogelijke sanering noodzakelijk is. En mocht sanering nodig zijn, dan zal dit zijn uitgevoerd alvorens de drinkwatervoorziening wordt aangelegd.

6. KPN

6.1. Uitvoeringsaspecten

KPN verzoekt bij nadere uitwerking van het plan rekening te houden met nieuwe en bestaande tracés van kabels en leidingen en kabelverdeelkasten van KPN.

Reactie gemeente

In het verkavelingsplan wordt aan diverse uitvoeringsaspecten aandacht besteed. Zo ook de ligging van de aanwezige en de toekomstige kabels en leidingen in het plangebied. In het vervolgtraject voor uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen ook kabels- en leidingenbeheerders, waaronder KPN, worden betrokken. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

6.2. Straalverbindingsspaden

Verzocht wordt met straalverbindingsspaden rekening te houden bij hoge objecten.

Reactie gemeente

In het plangebied zijn geen straalverbindingsspaden aanwezig. Er zijn voor het plangebied dan ook geen hoogtebeperkingen vanwege straalverbindingsspaden.

7. Gemeente Purmerend

7.1. Verkeersaspecten

De gemeente Purmerend benadrukt het belang van het realiseren van een aansluiting op de N244. Om een goede verkeersdoorstroming te kunnen waarborgen is het belangrijk dat de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 ruim voor de oplevering van de woningen is gerealiseerd.

Daarnaast is het voor een goede verkeersdoorstroming van belang dat de gemeente Beemster en de gemeente Purmerend de uitwerking, fasering en uitvoering van maatregelen in de omgeving van de Purmerenderweg en de Zuiddijk blijven afstemmen.

Reactie gemeente

De te treffen maatregelen aan de infrastructuur zullen onderdeel uitmaken van het project Gebiedsgericht Benutten Purmerend. De gemeente Purmerend is net als de gemeente Beemster lid van de projectgroep.

7.2. Milieuaspecten

Bij de toezending van het bestemmingsplan aan de gemeente Purmerend is aangegeven dat het voorontwerp nog zou worden aangevuld op de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid. De gemeente Purmerend vraagt om op te hoogte te worden gebracht van deze toevoegingen.

Reactie gemeente

In de toelichting is inmiddels een tekst over de nieuwe Wet Luchtkwaliteit opgenomen en de paragraaf is aangevuld met de conclusie dat het woningbouwplan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit (zie par. 4.3).

Tevens is een paragraaf over de externe veiligheidsaspecten opgenomen, zie par. 4.9 van de toelichting. Het aangepaste bestemmingsplan wordt aan de gemeente Purmerend toegezonden.

8. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland

8.1. Plankaart

Verzocht wordt de gronden binnen het plangebied die behoren tot rijksweg 7 de bestemming verkeer te geven.

Reactie gemeente

De betreffende percelen zijn onderdeel van het landschapsplan rijksweg 7 en waren in hoofdzaak als Agrarisch bestemd. Aan de gronden wordt niet de bestemmingsplan Verkeer gegeven, maar voor zover zij beplant zijn krijgen de gronden de bestemming Groen. Het aanwezige water blijft als zodanig bestemd.

8.2 Rijksbeleid

Verzocht wordt de paragrafen 3.1 en 3.3 van de toelichting aan te vullen met het betreffende rijksbeleid.

Reactie gemeente

De toelichting is hierop aangevuld.

8.3 Geluidhinder wegverkeer

Het akoestisch onderzoek dateert van 2006 en gaat uit van de toen geldende Wet geluidhinder, die per 1 januari 2007 is gewijzigd. Verzocht wordt dit in de toelichting aan te geven.

Reactie gemeente

De toelichting is op dit punt aangepast.

8.4 Akoestisch onderzoek

In het onderzoek zijn verkeerde snelheidsgegevens en verkeersintensiteiten gebruikt. Rijkswaterstaat geeft in haar reactie de juiste snelheidsgegevens en ook nieuwe cijfers voor de verkeersintensiteit voor 2020. Verzocht wordt het onderzoek hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Dit is gebeurd.

8.5 Luchtkwaliteitonderzoek

Verzocht wordt ingevolge het gestelde in artikel 5.9 van de Wet milieubeheer inzicht te geven in overschrijdingen of dreigende overschrijdingen van drempelwaarden als gevolg van de planontwikkeling in de omgeving van het plangebied.

Reactie gemeente

Paragraaf 4.3 van de toelichting geeft hierover informatie. De paragraaf is aangepast aan de nieuwe Wet Luchtkwaliteit en aangevuld met de conclusie dat het woningbouwplan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

8.6 Verkeer en vervoer

In het plan ontbreekt een paragraaf over verkeer en vervoer.

Reactie gemeente

Deze is onder par. 2.5 toegevoegd en als bijlage I is het verkeersonderzoek opgenomen. Hierin wordt inzicht gegeven in de ontsluiting van het plangebied, de verkeersproductie in relatie tot de capaciteit van de ontsluitende wegen, de verkeersveiligheid in relatie tot de toename van het aantal verkeersbewegingen en de belasting van de aansluitingen op het hoofdwegennet.

Tevens wordt de haalbaarheid van een OV verbinding via de Purmerenderweg nader onderzocht door de gemeente Beemster in samenwerking met Goudappel Coffeng, Arriva en de Stadsregio Amsterdam. Bij de studie naar de herinrichting van de Purmerenderweg zal ook de mogelijke functie als HOV-route worden meegewogen.

8.7 Onderzoek verkeersafwikkeling

Verzocht wordt het onderzoek uit te breiden met de effecten op de A7 bij de aansluitingen op de Zuiddijk en N244.

Reactie gemeente

In het nieuw toegevoegde onderzoek "Uitwerking verkeer" (bijlage I), is dit beschreven.

8.8 Artikel 12 Water

Verzocht wordt in de bestemming Water een verbod op te nemen op het verkleinen van het profiel van waterlopen of wateroppervlakken.

Reactie gemeente

Dit verzoek is niet overgenomen. Het dempen van water is in strijd met de bestemming. Overigens moet ook de waterbeheerder toestemming verlenen alvorens wateroppervlak kan worden verkleind (Keur).

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, tot 11 januari 2008, voor eenieder ter inzage gelegen. In december 2007 zijn een drietal informatiebijeenkomsten gehouden. Naar aanleiding van de terinzagelegging en de bijeenkomsten is een groot aantal reacties binnengekomen.

De reacties zijn in een aparte nota beantwoord, waarnaar dezerzijds wordt verwezen.