

Gemeente Beemster
Bestemmingsplan
Zuidoostbeemster I

Commentaarnota

Oktober 2008

Kenmerk 0370-03-T01
Projectnummer 0370-03

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Zienswijzen	1
2. Thematische beantwoording zienswijzen	5
2.1. Woningaantal	5
2.2. Verkeersontsluiting	5
2.3. Parkeren	6
2.4. Bebouwingsdichtheid	6
2.5. Bouwhoogte	6
2.6. Cultuurhistorische Waarden	7
2.7. Kleinschaligheid	7
2.8. Plansystematiek	7
2.9. Spelen en recreatie	8
2.10. Milieueffecten	8
2.11. Recreëren in het groen	8
2.12. Privacy.	9
3. Zienswijzenformulier van familie Kleiss en 100 anderen	10
3.1. Algemeen	10
3.2. C.J. Zandbergen, Purmerenderweg 168	10
3.3. Mevrouw E. Ruijter, Purmerenderweg 170	10
3.4. H.D. Pflug, Noorderpad 38c	10
3.5. A. Keijsper, Verzetsplein 2	11
3.6. Rob Konijn en Martine Bartman, Wouter Sluislaan 39	11
3.7. A.M. Mantel van Liempt, Zuiderweg 200	11
3.8. N.J. van Voorst, Wouter Sluislaan 16	11
3.9. A.G.H. Meijer, Purmerenderweg 153	11
3.10. J.C. Roest en A.J.M. Roest-van Amsterdam, Purmerenderweg 158	12
3.11. J. Becking, Noorderpad 28	12
3.12. C.M. Mittemeijer en H.J.C. Neimeijer, Oostdijk W5	12
3.13. J. Visser Noorderpad 43	12
3.14. E. Ruijter, Purmerenderweg 170	13
3.15. Th.F. Seghers, Zuiderweg 217	13
3.16. Stam, Oostdijk	13
3.17. M.L. Muilwijk, Prinses Wilhelminasingel 31	13
3.18. S. van der Woude-Veldhuizen	14
3.19. Edelenbos, Wouter Sluislaan 28	14
3.20. Hendrik de Moes, Purmerenderweg 175-177	14
3.21. T.J. Schooneman, Noorderpad 14	14
3.22. De familie Van Maris, Volgerweg 89	14

3.23.	G. de Rie, Volgerweg 106	14
3.24.	Th. Jansen, Zuiderweg 170	14
3.25.	T. Meurs, W. Molenaarstraat 18	15
3.26.	P.C. Nooij, Purmerenderweg 85	15
3.27.	J. de Jong, Zuiderweg 176	15
3.28.	J.G. Barendsen	15
3.29.	De Boer, Zuiderpad 17	15
3.30.	Oosterbaan, Volgerweg 95	15
3.31.	Wiersma, Zuiderweg 225	16
3.32.	De Stichting Bewoners Netwerk Beemster	16
3.33.	M.G. Buijs de Groot, Burgemeester Hartogstraat 15	16
3.34.	M. Opstelten, Purmerenderweg 129	16
3.35.	N.P. van Beusekom en A.J.M. Boots, Purmerenderweg 76	16
3.36.	J.A. Rozemeijer, Prinses Wilhelminasingel 38	16
3.37.	B. Ernsting, Zuiderweg 62a	16
3.38.	J.C. Pauw, Ninaberstraat 20	16
3.39.	J.H. Vet, Volgerweg 120a	17
4.	Individuele zienswijzen	18
4.1.	Mario Calma, Noorderpad 59	18
4.2.	Michael Meijer, Noorderpad 47	18
4.3.	Baas & Groen Vastgoedontwikkeling	19
4.4.	Milieufederatie Noord-Holland	21
4.5.	P.J.Schoo, Purmerenderweg 131	21
4.6.	Spuistraat Advocaten	23
4.7.	S.J. Bakker en E.Y Swier, Oostdijk 37	28
4.8.	Drs. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J.Segers, Zuiderpad 12	28
4.9.	J.M. van den Berg, Westdijk 15, Noordbeemster.	31
4.10.	Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland	33
4.11.	Familie Nijland-Schoones, Purmerenderweg 52	33
4.12.	H.Z. Peek, Noorderpad 60.	36
4.13.	Lilian Oelof, Purmerenderweg 157	36

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidoostbeemster I heeft voor een ieder ter inzage gelegen vanaf 2 juni tot en met 14 juli 2008. Binnen deze periode zijn 116 zienswijzen ingediend. Deze commentaarnota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. In hoofdstuk 2 zijn thematisch een aantal zienswijzen behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op individuele zienswijzen. De verschillende onderdelen van de reacties zijn genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Het antwoord is cursief gedrukt.

1.2. Zienswijzen

In volgorde van registratie op datum zijn van de volgende personen/rechtspersonen vrijwel gelijklopende zienswijzen ontvangen van:

Geregistreerd 19 juni 2008:

1. Familie Kleiss, Noorderpad 58

Geregistreerd 23 juni 2008:

2. J.C. Roest en A.J.M. Roest-van Amsterdam, Purmerenderweg 158.
3. C.J. Zandbergen, Purmerenderweg 168
4. J. Becking, Noorderpad 28
5. C.M. Mittemeijer en H.J.C. Neimeijer, Oostdijk W5
6. C. Bolier en N.G. Weustink, Noorderpad 63
7. A.S.M. Knook, Purmerenderweg 137
8. J.W. Meinen, Purmerenderweg 147
9. J. Visser, Noorderpad 43
10. T. van Zweeden, Purmerenderweg 201
11. W. Sluys en E. Sela, Purmerenderweg 184
12. T. Blumers, Purmerenderweg 127
13. E. Ruijter, Purmerenderweg 170

Geregistreerd 24 juni 2008:

14. Th.F. Segers, Zuiderweg 217
15. Stam, Oostdijk
16. R. Schmidt en M. Schmidt-Looman, Noorderpad 41
17. M.L. Muilwijk, Prinses Wilhelminasingel 31
18. H.J.M. Hesseling, Wouter Sluislaan 21
19. H.D. Pflug, Noorderpad 38c
20. Inniger, P. Kramerstraat 22
21. S. van der Woude-Veldhuizen, Purmerenderweg 101 b
22. A. Keijsper, Verzetplein 2

Geregistreerd 25 juni 2008:

23. Edelenbos, Wouter Sluislaan28
24. J. Aardema,

25. J. Kooij en C.G. Kooij-Kool, Ninaberstraat 5
 26. Hendrik de Moes, Purmerenderweg 175-177
 27. Bouma, Ninaberstraat 34
 28. T.J. Schooneman, Noorderpad 14
 29. Familie van Maris, Volgerweg 89
 30. v.d. Bunt en van Akkeren, Purmerenderweg 193
 31. R.I. Boonstra en J. Smit, Zuiderpad 42
- Geregistreerd 26 juni 2008:
32. R. van Tilburg, Noorderpad 51
 33. W. de Boer en A. Franse, Ninaberstraat 8
 34. J.T. Lanting-vd Pavert, Zuiderpad 26
 35. C.J. Vijftigschild en K. Klok, Noorderpad 18
 36. G. de Rie, Volgerweg 106
 37. Y. Edel, Noorderpad 61
 38. Th. Jansen, Zuiderweg 170
 39. Familie de Groot, P. Kramerstraat 40
 40. T. Meurs, W.Molenaarstraat 18
- Geregistreerd 27 juni 2008:
41. M.F.A. Bosman, Purmerenderweg 163 b
 42. H. Brunt van Veen, Burg. Hartogstraat 2
 43. J. van der Heijde, Zuiderweg 114
- Geregistreerd 30 juni 2008:
44. René de Jong, Noorderpad 57
 45. P.C. Nooy, Purmerenderweg 85
- Geregistreerd 1 juli 2008:
46. M.L. Lievendag, J. Boumanlaan 8
 47. Familie Wakkers-Kok, Purmerenderweg 191
 48. M.Th. van Ham, Purmerenderweg 89
 49. J. de Jong, Zuiderweg 176
 50. C.M. Kemper, Oostdijk W2
- Geregistreerd 2 juli 2008:
51. F. Groot, Wouter Sluislaan 13
 52. K. Rem, Noorderpad 52
 53. Rob Konijn en Martine Bartman, Wouter Sluislaan 39
- Geregistreerd 3 juli 2008:
54. A. van Berkum, vd Hoekstraat 7
 55. E. Venverloo, P. Kramerstraat 26
 56. F.R. Huitema en M. Huitema-Vreeswijk, Purmerenderweg 163 a
- Geregistreerd 4 juli 2008:
57. Th. de Jager, W.Molenaarstraat 11
 58. K. Pronker en F.B.M.Pronker- de Boer, Prinses Wilhelminasingel 11
 59. Familie Mathey, Purmerenderweg 126
 60. J.G. Barendsen, Zuiderweg 142

Geregistreerd 8 juli 2008:

61. De Boer, Zuiderpad 17
62. Roomer, Oostdijk W11
63. A. Berkelmans, Oostdijk W11
64. A.M. Mantel van Liempt, Zuiderweg 200
65. R. Zwart, Purmerderweg 149
66. Oosterbaan, Volgerweg 95
67. W. Hellings, Purmerenderweg 81
68. G. Meinen, Noorderpad 22
69. M. Breebaart, Zuiderweg 158
70. Wiersma, Zuiderweg 225
71. Stichting Bewonersnetwerk Beemster, Zuiderweg 62

Geregistreerd 9 juli 2008:

72. N. Johansson, Oostdijk W25
73. Familie van Pelt, Zuiderpad 45
74. Visser, Zuiderpad 105
75. Marielle Wemer, Prinses Wilhelminasingel 26

Geregistreerd 10 juli 2008:

76. A.M. Karel Beemsterboer, Prinses Wilhelminastraat 24
77. N.J. van Voorst, Wouter Sluislaan 16

Geregistreerd 11 juli 2008:

78. A.G.H. Meijer, Purmerenderweg 153
79. M.G. Buijs-de Groot, Burg. Hartogstraat 15
80. W.B.J. Lutters, Noorderpad 54
81. Zuurbier, Zuiderweg 222
82. M. Opstelten, Purmerenderweg 129
83. Zanders, Ninaberstraat 14

Geregistreerd 14 juli 2008:

84. S. Bakker, Oostdijk 37
85. Fam. A. Bakker, Zuiderweg 77
86. J.M. Ernsting, Zuiderpad 74
87. N.P. van Beusekom en A.J.M. Boots, Purmerenderweg 76
88. J.A. Rozemeijer, Prinses Wilhelminasingel 38
89. W. Vloon, Nekkerweg 31
90. B. Ernsting, Zuiderweg 62 a

Geregistreerd 15 juli 2008:

91. J.M.C. Ernsting-Schalijs, Purmerenderweg 136
92. J.C. Pauw, Ninaberstraat 20
93. J. Lommers, Purmerenderweg 123
94. Van der Knaap, Noorderpad 20
95. J.H. Vet, Volgerweg 120 a
96. Paul de Haas, Noorderpad 23
97. A.E. de Ruijter, Ninaberstraat 36

- 98. P. Verkooijen, Purmerenderweg 99
- 99. H.J. v.d.Lee, B.Koopmansingel 13
- 100. T. Stroomer, Zuiderpad 97
- 101. D. Veldhuizen en E.J.M.Veldhuizen, Zuiderpad 13

Alle collectief geformuleerde zienswijzen zijn geregistreerd onder nummer 1267.

- 102. Mario Calma, Noorderpad 59, 1461 CE, Zuidoostbeemster)Gedateerd 18 juni 2008, geregistreerd op 25 juni 2008 onder nummer 1297).
- 103. Michael Meijer, Noorderpad 47, 1461 CD, Zuidoostbeemster (Gedateerd 23 juni 2008, geregistreerd op 26 juni 2008 onder nummer 1317).
- 104. Baas & Groen, Vastgoedontwikkeling, postbus 8004, 3009AA, Rotterdam (Gedateerd 3 juli 2008, geregistreerd op 4 juli 2008 onder nummer 1370).
- 105. Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506DH, Zaandam (Gedateerd 10 juli 2008, geregistreerd op 7 juli 2008 onder nummer 1378).
- 106. P.J. Schoo, Purmerenderweg 131, 1416DH, Zuidoostbeemster (Gedateerd 13 juli 2008, geregistreerd op 14 juli 2008).
- 107. Spuistraat Advocaten, postbus 11232, 1000GE, Amsterdam (Gedateerd 10 juli 2008, geregistreerd op 14 juli 2008 onder nummer 1411).
- 108. S.J. Bakker en E.Y Swier, Oostdijk 37, 1461 DT, Zuidoostbeemster (Gedateerd 11 juli 2008, geregistreerd op 14 juli 2008 onder nummer 1412).
- 109. Drs. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J. Segers, Zuiderpad 12, 1461BP, Zuidoostbeemster (Gedateerd 11 juli 2008, geregistreerd op 14 juli 2008 onder nummer 1417).
- 110. J.M. van den Berg, Westdijk 15, 1463 PA, Noordbeemster (Gedateerd 14 juli 2008, geregistreerd op 16 juli 2008 onder nummer 1419).
- 111. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland, postbus 3119, 2001 DC, Haarlem (Gedateerd 11 juli 2008, geregistreerd op 14 juli 2008 onder nummer 1422).
- 112. Familie Nijland-Schoones, Purmerenderweg 52, Zuidoostbeemster, mede namens: A.Kuijt, nummer 53, K. Dekker, nummer 54, R.Rijkenberg, nummers 50 en 51, G. Haan, nummer 48, P. Middelburg, nummer 47, B. Ordeman, nummer 52A en R.Reijne, nummer 49 (Gedateerd 11 juli 2008, geregistreerd op 14 juli 2008 onder nummer: 1423).
- 113. H.Z.PEEK, Noorderpad 60, Zuidoostbeemster (Gedateerd 1 juli 2008, geregistreerd op 14 juli 2008 onder nummer 1426).
- 114. Lilian Oelof, Purmerenderweg 157, 1461 DH, Zuidoostbeemster (Gedateerd 12 juli 2008, geregistreerd 15 juli 2008 onder nummer 1431).

Ruim na het verstrijken van de uiterste indieningsdatum zijn nog 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn derhalve niet ontvankelijk.

Het betreft de zienswijzen van:

- 115. Both of us, Purmerenderweg 187, Zuidoostbeemster (Gedateerd 20 juli 2008, ontvangen 22 juli 2008)
- 116. J.P. Hartman, Oostdijk W23, Zuidoostbeemster, (ongedateerd, ontvangen 21 juli 2008).

2. Thematische beantwoording zienswijzen

2.1. Woningaantal

1. Het aantal woningen is te hoog. Er zouden maximaal 150 woningen in de Zuidoostbeemster tussen de dijken, A7 en Noorderpad inclusief de inbreilocaties gerealiseerd mogen worden. *Antwoord: De gemeenteraad van de gemeente Beemster heeft op 26 juni 2008 de Woonvisie Beemster 2008+ vastgesteld. In deze visie wordt beschreven hoe de gemeente Beemster de komende jaren invulling wil geven aan haar woonbeleid. De visie is tot stand gekomen in samspraak met betrokken partijen zoals ouderen, starters op de woningmarkt, woningcorporaties en betrokken belangenorganisaties. Het programma van 1.545 woningen tot 2022 dient enerzijds voor de opvang van de woningbehoefte in de gemeente, maar anderzijds ook om afspraken met de regio Waterland na te komen. Het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I maakt de bouw van 820 woningen in het plangebied mogelijk. Het huidige stedenbouwkundig plan omvat ongeveer 730 woningen. De realisatie van de nieuwbouw in Zuidoostbeemster past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. In dat kader hechten wij eraan dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt voor het gehele gebied van de Zuidoostbeemster, dat in het geldende streekplan is aangeduid binnen de rode contour. Dit geeft voor de tijdshorizon van het bestemmingsplan, die zowel op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (tot 1 juli 2008) als op grond van de Wet ruimtelijke ordening (vanaf 1 juli 2008) 10 jaar bedraagt, en derhalve binnen de planperiode van de Woonvisie valt, de meeste rechtszekerheid en duidelijkheid voor bewoners in en om het plangebied. Door in één keer een stedenbouwkundig plan op te stellen voor het hele gebied binnen de rode contour, kan de samenhang tussen bestaande en nieuwe woningen met bijbehorende functies worden weergegeven, zodat men kan zien welke ontwikkeling het plangebied in de loop der tijd doormaakt.*

2.2. Verkeersontsluiting

2. Een verantwoorde ontsluiting van het plangebied is niet mogelijk. Reclamanten verzoeken eerst harde garanties voor ontsluiting via N244 of naar de A7 voordat er gebouwd wordt in de Zuidoostbeemster. *Antwoord: Het college heeft vertrouwen in het pakket aan maatregelen voor verbetering van de verkeersinfrastructuur op de korte en lange termijn. Wij verwijzen daarvoor naar het Verkeersrapport van Goudappel Coffeng van 22 april 2008. Dit rapport omvat een bundeling en samenvatting van de verkeersonderzoeken voor het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, inclusief de afspraken uit het project Gebiedsgericht Benutten en de aansluiting op de N244. Uit dit rapport blijkt dat herinrichting van de kruising met verkeerslichten vooralsnog volstaat om het extra verkeer als gevolg van de planontwikkeling in Zuidoostbeemster I af te wikkelen. Daarnaast is onderzocht 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. Naar deze herinrichting zal de gemeente nog nader onderzoek doen. 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. Voor de uitvoering van de daar genoemde maatregelen is een samenhangend pakket aan maatregelen ontworpen en overeengekomen met andere overheden. Zie ook de ingediende zienswijze van Rijkswaterstaat (zie paragraaf 4.10 van deze commentaarnota). Uiteraard dient de fasering van de woningproductie te zijn afgestemd op de voortgang van de aangekondigde maatregelen.

2.3. Parkeren

3. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden aangelegd. *Antwoord: In het stedenbouwkundig plan is een gedetailleerde parkeerbalans opgenomen, waarin rekening is gehouden met alle nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Voor de parkeernormering is uitgegaan van de kengetallen uit de ASVV. Hieruit blijkt dat binnen het totale plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze parkeernormen zullen te zijner tijd worden toegepast bij de vervaardiging van de uitwerkingsplannen voor de verschillende deelgebieden.*

2.4. Bebouwingsdichtheid

4. De maximale bebouwingsdichtheid zou niet meer moeten bedragen dan maximaal 25 woningen per elke hectare die bebouwd wordt. *Antwoord: Voor gronden met de bestemming "Wonen" W-U-1 bedraagt de maximum woningdichtheid 32 woningen per hectare. De totale oppervlakte van deze bestemming bedraagt 22,43 hectare. Daarop mogen maximaal 700 woningen worden gerealiseerd. Derhalve bedraagt de feitelijke woningdichtheid binnen de bestemming maximaal $700/22,43=31,2$ woningen per hectare.*

Het exploitatiegebied voor woningbouw, exclusief de locaties Jonk en Reigersbos, heeft een omvang van 28,36 hectare. De woningdichtheid komt hierdoor uit op $700/28,36 = 24,7$ woningen per hectare en ligt derhalve gemiddeld onder 25 woningen per hectare. Omdat het stedenbouwkundig plan voor de gronden met de bestemming "W-U-1" 660 woningen omvat zal de woningdichtheid in werkelijkheid nog lager zijn. Wellicht ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat de dichtheid op sommige plekken het maximum van 25 woningen wel kan overschrijden. Het gevolg hiervan is dat elders in het plangebied een lagere dichtheid mogelijk is. Tot slot kan worden opgemerkt dat de dichtheid in het plangebied aansluit bij de bebouwingsdichtheid die ook elders in Zuidoostbeemster gebruikelijk is.

2.5. Bouwhoogte

5. Om het dorpse karakter te behouden zou de maximale bouwhoogte niet meer dan 15 meter mogen bedragen. *Antwoord: In het algemeen is een maximale bouwhoogte van 14,5 meter aangehouden. Daarop wordt één uitzondering gemaakt ten behoeve van het zorgcentrum. Deze hogere bebouwingshoogte maakt het mogelijk om op een meer flexibele manier een invulling te geven aan het zorgcentrum. Bovendien kan zodoende het bijzondere karakter van deze functie worden geaccentueerd. Omdat het om een bebouwingsaccent gaat is in de uitwerkingsregels een bepaling opgenomen dat deze grotere hoogte voor maximaal 10% van het gebouw van toepassing is.*

2.6. Cultuurhistorische Waarden

6. Met het oog op de cultuurhistorische waarden dient meer aandacht besteed te worden aan doorzichten, de openheid en ruimte en groene plekken meer beleefd kunnen worden. Daarnaast dient het zicht op de Oostersloot en de Zuidersloot te worden hersteld. *Antwoord: Beide sloten zijn in het bestemmingsplan positief als water bestemd. De ruimtelijke beleving van de Zuidersloot wordt door het nieuwe Middenpad juist versterkt. De Oostersloot vormt in de toekomst de overgang tussen de woningbouw en het agrarisch gebied. Bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met de bijzondere waarde van de sloot.*

2.7. Kleinschaligheid

7. Om het dorpse karakter te behouden, zouden alleen kleinschalige wijken en kleinschalige bedrijven gerealiseerd mogen worden. Dat betekent geen grote bedrijven in het dorp naast school, speelplaats en bejaardenhuis met (vracht- en caravan)verkeersaantrekkende werking. *Antwoord: Reclamanten geven niet aan wat zij onder kleinschaligheid verstaan. De huidige bebouwing van de Zuidoostbeemster wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwvolumes. Met name de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn niet bepaald kleinschalig. Bij de vervaardiging van het stedenbouwkundige plan is het huidige dorpse karakter als inspiratiebron gebruikt. Dit komt tot uitdrukking in de bebouwingsdichtheid, -hoogte, parkeeroplossingen, profielen van wegen enzovoort, maar ook bijvoorbeeld in het continueren van de korrelstructuur in de bebouwingslinten. De woningen die in Zuidoostbeemster gebouwd gaan worden, dienen zich op een zorgvuldige manier te voegen in de dorpse, bijna landelijke sfeer van de bestaande linten en buurten in het gebied. Dit betekent dat een woning van één of twee lagen met kap voor de gehele wijk het uitgangspunt is. Omdat uit de Woonvisie blijkt dat er ook een substantiële vraag is naar appartementen (onder meer nultreden woningen voor de steeds groter wordende groep senioren), wordt deze vorm van woningbouw in het plangebied mogelijk gemaakt. Om binnen het dorpse karakter van Zuidoostbeemster te blijven, mogen deze gestapelde woningen maximaal uit drie lagen met een kap bestaan. Het bestemmingsplan maakt binnen de uit te werken bestemmingen geen vestiging van bedrijven mogelijk. Het is juist ons streven de verkeersgenererende grootschalige elementen uit de (toekomstige) woonwijken te halen en zonodig te verplaatsen naar de randen, waar deze bouwmassa aansluit op andere grootschalige elementen zoals de rijksweg met geluidsschermen, viaducten e.d.*

2.8. Plansystematiek

8. Van elk bestemmingsvlak moet duidelijk zijn wat de precieze bestemming is voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Een uit te werken bestemmingsplan is geen goed instrument is voor een juridisch afdwingbare vertaling van Des Beemsters. *Antwoord: De Wet ruimtelijke ordening kent twee hoofdvormen in de plansystematiek, te weten gedetailleerde bestemmingen en globaal uit te werken bestemmingen. Gedetailleerde bestemmingen kennen een rechtstreekse bouwtitel. Als daarvan gebruik gemaakt wordt voor nieuwe ontwikkelingen, dient exact duidelijk te zijn hoe zo'n gebied wordt ingevuld. Die duidelijkheid bestaat op dit moment nog niet. Daarom is voor deze gebieden gekozen voor een uit te werken bestemming, waarin*

uitwerkingsregels zijn opgenomen, die randvoorwaarden aan de ontwikkelingsmogelijkheden geven. Zodoende kan ook op langere termijn het gebied op een marktconforme en flexibele manier worden ingevuld. Voor die uit te werken bestemmingen dient eerst een uitwerkingsprocedure doorlopen te worden voordat een bouwtitel ontstaat. Wij begrijpen dat deze keuze voor de bewoners tot onzekerheid leidt. De globaal bestemde vlakken laten immers niet zien waar de woningen, het groen, de wegen, parkeerplaatsen en dergelijke precies komen. De duidelijkheid over de invulling van een gebied zal te zijner tijd pas ontstaan als hiervoor een uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht. Elk uitwerkingsplan moet vervolgens weer worden vastgesteld. Hiertegen kunnen belanghebbenden hun zienswijze indienen. Om de bewoners inzicht te geven in de bedoelingen van de gemeente is het conceptstedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit ook onderwerp van de inspraakprocedure geweest. Deze biedt zodoende voldoende waarborgen maar ook flexibiliteit voor een ruimtelijk verantwoorde vertaling van Des Beemsters.

2.9. Spelen en recreatie

9. Er dient voldoende ruimte voor spelen en recreatie in het plangebied te worden aangelegd. *Antwoord: De toelichting van het bestemmingsplan, de uitwerkingopdracht en het stedenbouwkundig plan geven duidelijk aan waar en in welke mate aan deze voorzieningen is gedacht. De uit te werken bestemming "Wonen" maakt het realiseren van deze voorzieningen mogelijk. Wij streven er naar om n ten behoeve van de speelgelegenheid voor kleuters en oudere kinderen op respectievelijk maximaal 100 en 200 meter van de woningen voorzieningen aan te leggen met een omvang van minimaal 50 m² en 200 m². In het gebied met de bestemming W-U-1 zal minimaal 15% groen en water worden gerealiseerd. Voor de bestemming W-U-2 houden wij rekening met 35%. In de exploitatieberekeningen wordt overigens rekening gehouden met 48% uitgeefbare grond. Voor VINEX-locaties in de Randstad ligt dit percentage minimaal 10% hoger.*

2.10. Milieueffecten

10. Er dient eerst onderzoek naar milieu-aspecten te worden uitgevoerd met betrekking tot, luchtkwaliteit, geluidsoverlast, waterpeil, flora, fauna, bouwoverlast en horizonvervuiling. *Antwoord: Alle verplichte onderzoeken zijn uitgevoerd. De uitkomsten vormen geen belemmering voor het vervolgen van de bestemmingsplanprocedure.*

2.11. Recreëren in het groen

11. Reclamanten verzoeken om behoud van de sport- en recreatiebestemming aan het Noorderpad (voormalig BEP- en Wilgenhoekterrein) inclusief de 10 meter diepe begroeiing met hoge bomen rondom het sportveld. *Antwoord: Wij hebben medewerking verleend c.q. het initiatief genomen de verkeersaantrekkende en soms rumoerige sportvoorzieningen naar elders te verplaatsen zodat op de vrijkomende locaties in aansluiting op de bestaande woningen ook woningen kunnen worden gebouwd. Het verbaast ons dat in dit onderwerp van de zienswijze juist weer terugverlangd wordt naar de situatie zoals die was. Binnen de uit te werken bestemming is ook ruimte voor groen. Bij de uitwerking van het plan zullen we rekening houden met het handhaven van de groenstrook grenzend aan de achtertuinen van het Noorderpad. De bestaande sloten in het plan zullen worden verbreed om zo voldoende oppervlaktewater in het plan te kunnen realiseren.*

ren. Langs deze verbrede sloten zal op het opgehoogde maaiveld nieuw openbaar groen worden aangelegd.

2.12. Privacy.

12. Er dient voldoende afstand tussen oud- en nieuwbouw en tussen de nieuw te bouwen woningen in acht genomen te worden. Daarnaast verzoeken verschillend reclamanten om een erfafscheiding tussen bestaande en toekomstige bebouwing. *Antwoord: Het is de bedoeling dat de bestaande woningbouw en het nieuwe woongebied één dorp gaan vormen. Uit dat oogpunt ligt het niet voor de hand om ruime buffers tussen oud en nieuw te creëren. Uiteraard zal bij de uitwerking van de bestemmingen W-U daarbij wel worden gezien welke maatregelen nodig zijn de privacy van de huidige inwoners te respecteren. Een erfafscheiding rond het bestaande woongebied is in onze optiek geen wenselijke oplossing omdat dit strijdig is met het uitgangspunt het bestaande woongebied en de nieuwe woonwijk één geheel gaan vormen.*

3. Zienswijzenformulier van familie Kleiss en 100 anderen

3.1. Algemeen

13. Deze zienswijze bestaat uit een formulier met een aantal onderwerpen. Door onderwerpen aan te kruisen hebben de individuele reclamanten aangegeven tegen welke onderwerpen zijn een zienswijze hebben. Daarnaast bood het formulier ruimte voor aanvullende opmerkingen. *Antwoord: Alle aangekruiste onderwerpen zijn beantwoord in hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk zijn de aanvullende opmerkingen beantwoord.*

3.2. C.J. Zandbergen, Purmerenderweg 168

14. Reclamant wil geen woning in het Reigerbos, ook niet in de bestemming "Agrarisch" achter zijn woning. Reclamant verzoekt deze grond aan de aanwonenden te koop aan te bieden indien de bestemming hiervan wijzigt. *Antwoord: Over het wonen in het bos verschillen wij met de provincie en vele bewoners kennelijk van inzicht. Uit de Inventarisatie "het Reigersbos" Zuidoost-beemster, uitgevoerd door Annemieke Diekman Landschapsarchitecten in samenwerking met de Bomenwacht Nederland b.v, van 13 maart 2008 blijkt dat de natuurwaarde gering is. De locatie is, mede in samenhang met de groene zone van de Oostdijk een uitgelezen plek om een bijzonder woningtype en aantrekkelijk openbaar gebied te creëren. (zie ook onze reactie naar de provincie blz. 51 toelichting). In het bestemmingsvlak met de agrarische bestemming achter de woning van reclamant is geen bebouwing toegestaan. De vrees voor bebouwing van dit perceel is derhalve ongegrond. Of de grond ooit aan de bewoners kan worden aangeboden is in het kader van de besluitvorming over het bestemmingsplan niet relevant. Daarover doet ons college nu dan ook geen uitspraken. Het bestemmingsplan kent overigens geen mogelijkheid om de bestemming van deze gronden te wijzigen.*

3.3. Mevrouw E. Ruijter, Purmerenderweg 170

15. Reclamante wil een sloot achter de huizen van nummer 148 tot 182 met de mogelijkheid tot aankoop van grond. *Antwoord: In ons antwoord op de inspraakreactie is toegezegd dat bij de uitwerking van het achter de woning gelegen plangebied bekeken zal worden of een sloot gerealiseerd kan worden. Over eventuele aankoop van grond kunnen wij thans geen uitspraak doen.*
16. Reclamante stelt voor de Spelemei niet te verplaatsen. *Antwoord: Wij geven de voorkeur aan verplaatsing van de Spelemei naar een locatie dicht bij het nieuwe multifunctionele centrum vanwege de synergie die zo ontstaat met de school en kinderopvangfunctie in dit centrum. Wij hebben als toevoeging in de uitwerkingsregels opgenomen dat er een speeltuin van minimaal 2500 m² grenzend aan het terrein van het multifunctioneel centrum gerealiseerd moet worden.*
17. Schooltuinen zijn nuttig in de strijd tegen obesitas. Reclamante pleit in dit verband ook voor grote achtertuinen. *Antwoord: Of het helpt in de strijd tegen obesitas grotere tuinen in het plan op te nemen wagen wij te betwijfelen.*

3.4. H.D. Pflug, Noorderpad 38c

18. Reclamant vraagt aandacht voor schade door zwaar bouwverkeer en wie dat betaalt? *Antwoord: De algemene regel in het normale rechtsverkeer is dat de veroorzaker van schade be-*

taalt. Wij zullen overigens bij de begeleiding van en toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk trachten schade te voorkomen.

3.5. A. Keijsper, Verzetsplein 2

19. Reclamant laat een fel tegengeluid horen en is het nadrukkelijk met geen van de gestelde onderwerpen eens. Dit formulier is naar zijn mening opgesteld door mensen die hun zin willen doordrammen. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

3.6. Rob Konijn en Martine Bartman, Wouter Sluislaan 39

20. Reclamanten willen bij sloop van het buurthuis geen hoogbouw terug en stellen voor het Verzetsplein uit te breiden met een doorkijk vanuit de Pieter Kramerstraat. *Antwoord: De bedoelde grond heeft een gemengde bestemming, die nader uitgewerkt moet worden. Er kunnen woningen en/of voor maatschappelijke doeleinden worden gebouwd met goot- en bouwhoogten die aansluiten bij de omringende bebouwing. Maximaal 60% van deze gronden mag worden bebouwd. Ook binnen de bestaande woonomgeving willen we zorgvuldig en zuinig met de (vrijkomende) ruimte omgaan. Uiteraard zal bij de uitwerking bezien worden op welke wijze het terrein opnieuw benut wordt.*

3.7. A.M. Mantel van Liempt, Zuiderweg 200

21. Reclamant heeft geen van de onderwerpen aangekruist, maar vraagt aandacht voor de vestiging van een supermarkt en voor het openbaar vervoer, bus 127 en 128. *Antwoord: In het bestemmingsplan wordt een supermarkt planologisch mogelijk gemaakt. Voordat het zover is zullen wij eerst een onderzoek laten uitvoeren naar de haalbaarheid. Het openbaar vervoer is een onderwerp dat in regionaal verband bepaald wordt. Wij doen ons best om voor Beemster zo optimaal mogelijk openbaar vervoer te behouden.*

3.8. N.J. van Voorst, Wouter Sluislaan 16

22. Reclamant vraagt aandacht voor de parkeeroverlast van werknemers uit Purmerend in de Wouter Sluislaan, J. Bouwmanlaan en Verzetplein. *Antwoord: Een bestemmingsplan is geen instrument om parkeeroverlast tegen te gaan, tenzij het zou voorzien in extra parkeergelegenheid. Wij zijn echter van mening dat het aanleggen van extra parkeergelegenheid in Zuidoost-beemster voor bedrijven die gevestigd zijn in Purmerend geen juiste oplossing is voor de door reclamant aangegeven overlast. De desbetreffende bedrijven dienen naar onze mening zelf in hun parkeerbehoefte te voorzien. Het treffen van maatregelen tegen parkeeroverlast vergt apart te nemen verkeersbesluiten. In de buurt dicht tegen het centrum van Purmerend zou een regime van vergunningparkeren een oplossing kunnen betekenen. Dit is echter een uitvoeringsmaatregel die niet planologisch relevant is.*

3.9. A.G.H. Meijer, Purmerenderweg 153

23. Reclamant begrijpt dat er gebouwd moet worden, maar waarom zoveel? *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 1.*

24. Als er dan toch zoveel ruimte vrij gemaakt moet worden lijkt het hem op zijn plaats dat er ook een parkje komt. Verder wijst deze reclamant op de parkeerproblematiek in de bocht. *Antwoord: In het bestemmingsplan is relatief veel ruimte gereserveerd voor groen. Er is bewust voor gekozen groen te combineren met reeds aanwezige grote groene elementen, zoals de Oostdijk. Bij de inspraakreacties werd over dit onderwerp de suggestie gedaan een weg te maken achter de huizen. Wij hebben toen toegezegd hieraan te willen medewerken als alle bewoners meedoen. Dit kan dan eventueel bij de uitwerkingsplannen planologisch verwerkt worden.*

3.10. J.C. Roest en A.J.M. Roest-van Amsterdam, Purmerenderweg 158

25. Reclamanten vragen aandacht voor de verkeersveiligheid van voetgangers en fietsers langs de Purmerenderweg. *Antwoord: Uiteraard is verkeersveiligheid een belangrijk aandachtspunt. In dat kader is onder meer besloten de Purmerenderweg herin te richten, volgens het principe duurzaam veilig.*
26. Bij de aanwezige bedrijven ontstaan gevaarlijke situaties door dubbelparkeren en de verkeersintensiteit. Reclamanten geven er de voorkeur aan dat de bedrijven elders geconcentreerd worden. *Antwoord: De bestaande bedrijvigheid is ter plaatse al lange tijd aanwezig. Bedrijfsverplaatsing waarbij de gemeente als initiatiefnemer optreedt, is vanuit financiële overwegingen niet haalbaar. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om na een vrijwillig vertrek, de bestemming te wijzigen in een woonbestemming.*

3.11. J. Becking, Noorderpad 28

27. Reclamant verzoekt om de bestaande wegen niet met bouwverkeer te belasten. *Antwoord: Dit is een uitvoeringsaspect dat niet planologisch relevant is. Overlast van bouwverkeer is niet te voorkomen. In overleg met de uitvoerende partijen zullen wij te zijner tijd afspraken maken over de routing van het bouwverkeer. Daarbij zullen wij proberen een routing af te spreken die zo min mogelijk overlast veroorzaakt voor de bestaande inwoners.*

3.12. C.M. Mittemeijer en H.J.C. Neimeijer, Oostdijk W5

28. Reclamanten verzoeken om sluiptverkeer over de Oostdijk te voorkomen. *Antwoord: Dit is een uitvoeringsaspect dat niet planologisch relevant is. Uit paragraaf 2.5 van de toelichting blijkt echter dat te zijner tijd een verkeersbesluit zal worden genomen waarin de Oostdijk wordt afgesloten voor doorgaand verkeer.*

3.13. J. Visser Noorderpad 43

29. Reclamant is van mening dat er niet tegen de bestaande erfgrenzen gebouwd dient te worden, maar dat er een afscheiding in de vorm van groen of water gerealiseerd dient te worden. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 12.*
30. Daarnaast verzoekt reclamant om de contouren van de buitenplaats in de bocht van de Purmerenderweg op grond van de familie Ernsting met het oog op de cultuurhistorische waarde te behouden. *Antwoord: De door reclamant bedoelde gronden hebben naast de uit te werken bestemming woningbouw (W-U-1) ook de bestemming "Waarde-Archeologie" gekregen. De reden hiervoor is dat deze gronden in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster (2003) aange-*

duid zijn als gronden waarop zich in de eerste helft van de 17e eeuw een middelgrote buitenplaats heeft bevonden. Dit betekent dat voordat er een beslissing wordt genomen over bebouwing van het terrein eerst onderzoek gedaan moet worden naar de archeologische waarde. Juist dit nader onderzoek moet inzicht geven in de fysieke toestand en kwaliteit van de eventueel aanwezige archeologische sporen in de bodem. Daarnaast is in de voorschriften opgenomen dat de gemeente voorwaarden kan stellen aan de bebouwing van deze gronden. Ook is zij, alvorens een beslissing over bebouwing te nemen, verplicht advies in te winnen bij de welstands- en monumentencommissie Waterland.

3.14. E. Ruijter, Purmerenderweg 170

31. Reclamant is van mening dat traditionele vormen van tuinbouwmogelijkheden behouden moeten worden en stelt voor om fruitbomen langs het Middenpad te planten. *Antwoord: Om aan de woningbehoefte te voldoen is er voor gekozen het plangebied te transformeren tot een woongebied. De suggestie van reclamant wordt derhalve niet gevolgd. De beplantingskeuze zal in een later stadium aan de orde komen. Dit is een uitvoeringsaspect dat niet planologisch relevant is.*

3.15. Th.F. Seghers, Zuiderweg 217

32. Reclamant merkt op dat er geen stad van de Beemster Polder moet worden gemaakt. *Antwoord: Wij delen dit standpunt. Onder punt 7 zijn wij ingegaan op de wijze waarop wij denken dat het dorpse karakter gestalte krijgt in het nieuwe woongebied.*

3.16. Stam, Oostdijk

33. Reclamant verzoekt om voorafgaand aan bouw- en sloopwerkzaamheden, een duurzame erfafscheiding te realiseren om overlast van bouwmaterialen te voorkomen. *Antwoord: Dit is een uitvoeringsaspect dat niet planologisch relevant is. Uiteraard zullen echter met de bouwers in het plangebied afspraken worden gemaakt om overlast te voorkomen. Een erfafscheiding rond het bestaande woongebied is in onze optiek geen wenselijke oplossing omdat het uiteindelijk de bedoeling is dat het bestaande woongebied en de nieuwe woonwijk één geheel gaan vormen.*
34. Daarnaast is reclamant van mening dat er geen tweede nieuw Purmerend moet komen. *Antwoord: Onder punt 7 zijn wij ingegaan op de wijze waarop wij denken dat het dorpse karakter gestalte krijgt in het nieuwe woongebied.*

3.17. M.L. Muilwijk, Prinses Wilhelminasingel 31

35. Reclamant vraagt om er voor te zorgen dat de gemeente Purmerend het eenrichtingsverkeerplan terugdraait om de doorstroming te bevorderen. *Antwoord: Dit onderwerp is niet relevant in het kader van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. Bovendien is dit een autonome bevoegdheid van het gemeentebestuur van Purmerend.*

3.18. S. van der Woude-Veldhuizen

36. Reclamante verzoekt om aparte fiets- en wandelpaden naar de school. *Antwoord: Het grootste deel van het plangebied zal worden ingericht als 30 kilometer per uur gebied. De inrichting hiervan zorgt voor voldoende waarborgen voor een veilige verkeersafwikkeling voor voetgangers en fietsers en dus ook voor kinderen om op een veilige manier naar school te komen. Voor de Zuidijk zal gelet op de verkeersfunctie de maximumsnelheid op 50 kilometer per uur worden gehandhaafd. Wellicht kan de school hier te zijner tijd klaar-overs inschakelen om de oversteek van de Purmerenderweg nog veiliger te maken.*

3.19. Edelenbos, Wouter Sluislaan 28

37. Reclamant is van mening dat van heel Zuidoostbeemster een 30 kilometer per uur gebied gemaakt moet worden en dat vrachtverkeer over de Zuiderweg geweerd moet worden. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 36. Het weren van vrachtverkeer is een uitvoeringsaspect dat niet planologisch relevant is.*

3.20. Hendrik de Moes, Purmerenderweg 175-177

38. Reclamant is van mening dat de firma Slot moet kunnen blijven zitten. *Antwoord: Om de omgeving van het MFC aantrekkelijker te maken is met de firma Slot een overeenkomst gesloten om het bedrijf te verplaatsen. De firma Slot blijft derhalve in het plangebied gevestigd.*

3.21. T.J. Schooneman, Noorderpad 14

39. Reclamant verzoekt om een afname van de geluidhinder van de A7 tot een waarde lager dan 40 dB. *Antwoord: In de Wet geluidhinder zijn normen aangegeven die een aanvaardbaar geluidniveau in geluidgevoelige functies, zoals woningen, moeten garanderen. De Wet geluidhinder geeft aan dat de voorkeursgrenswaarde 48 dB bedraagt. Voor een groot deel van de woningen kan aan die voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Voor een aantal woningen is dat niet het geval. Omdat de gevelbelasting nergens hoger is dan de maximaal toegestane hogere waarde, zullen wij hiervoor een hogere waarde verlenen.*

3.22. De familie Van Maris, Volgerweg 89

40. Reclamanten vragen om het Beemster Erfgoed te behouden. *Antwoord: Wij ondersteunen dit standpunt van harte. Bij de planvorming is naar onze mening voldoende rekening gehouden met het behoud van het Beemster Erfgoed.*

3.23. G. de Rie, Volgerweg 106

41. Reclamant dringt er op aan vooral te denken aan voetgangers en fietsers in de dorpskernen. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 36.*

3.24. Th. Jansen, Zuiderweg 170

42. Reclamant hoopt ook in de toekomst ook trots te kunnen zijn op het werelderfgoed. *Antwoord: Wij ondersteunen dit standpunt van harte.*

3.25. T. Meurs, W. Molenaarstraat 18

43. Reclamant is voor een dorpskarakter. Er mogen daarom niet te veel woningen bijkomen en ouderen dienen niet in torenflats te worden gehuisvest. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 1 en 5. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van torenflats niet mogelijk.*

3.26. P.C. Nooij, Purmerenderweg 85

44. Reclamant stelt voor om de sloot langs de Purmerenderweg te dempen en hier een fietspad aan te leggen tot aan het aanwezige fietspad ter hoogte van de Volgerweg. *Antwoord: 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.*

3.27. J. de Jong, Zuiderweg 176

45. Reclamant pleit er voor de nieuwbouw de vorm van een stolp te geven. *Antwoord: In het beeldkwaliteitsplan dat ook voor het gebied zal worden vastgesteld is een analyse van de Beemster als totaal gemaakt en wordt ingezoomd op het plangebied in Zuidoostbeemster. Na die analyse is de visie toegelicht, die ten grondslag ligt aan het stedenbouwkundig plan en wordt ingegaan op het ontwerp en de ontwerpprincipes. Vervolgens wordt het beeldkwaliteitplan toegelicht. Voor de verschillende onderdelen van het ontwerp zijn richtlijnen opgesteld met betrekking tot het ruimtelijke beeld en de sfeer van de nieuw te ontwikkelen gebieden in Zuidoostbeemster. Dit beeldkwaliteitplan dient in de vervolgfases als uitgangspunt voor de ontwerpers van de gebouwen en de openbare ruimte. De tuindersstolpen komen alleen buiten het dorp voor. Op grond daarvan kan worden geconstateerd dat uitsluitend de bouw van stolpen, geen invulling is die recht doet aan de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. De suggestie van reclamante wordt derhalve niet gevolgd.*
46. Reclamant vraagt om het verkeer over de Zuiddijk bij de ontsluiting van de N244 te beperken. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 2.*

3.28. J.G. Barendsen

47. Reclamant pleit er voor om het 30 kilometer per uur gebied te handhaven en de overlast van vrachtverkeer in te perken. *Antwoord: Zie de beantwoording van de punten 36 en 37.*

3.29. De Boer, Zuiderpad 17

48. Reclamant is van mening dat nieuwbouw voor sociaal of economisch gebonden bewoners bestemd moet worden. *Antwoord: Voor zover het binnen de wettelijke mogelijkheden van het gemeentebestuur ligt, zullen woningen in eerste instantie worden aangeboden aan mensen met een sociale en/of economische binding. Daarbij behoren overigens ook inwoners van andere Waterlandse gemeenten.*

3.30. Oosterbaan, Volgerweg 95

49. Reclamanten bevelen aan meer samenwerking met Purmerend te zoeken omdat Beemster een te kleine gemeente is. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

3.31. Wiersma, Zuiderweg 225

50. Reclamant is tegen import van buitenaf en wijst op het werelderfgoed. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 48 en 40.*

3.32. De Stichting Bewoners Netwerk Beemster

51. Reclamante is van mening dat grote bomen en het Reigersbos moeten worden behouden. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 14.*

3.33. M.G. Buijs de Groot, Burgemeester Hartogstraat 15

52. Reclamante is van mening dat de polder moet blijven en dat er geen aantasting van het werelderfgoed door woningbouw of bedrijventerreinen mag plaatsvinden. Hoogbouw is niet aanvaardbaar. *Antwoord: Wij zijn van mening dat de invulling van het plangebied op grond van het bestemmingsplan geen afbreuk doet aan het werelderfgoed. Dit geldt eveneens voor de middelhoogbouw die op beperkte schaal in het plangebied is toegestaan.*

3.34. M. Opstelten, Purmerenderweg 129

53. Reclamant pleit voor een groene uniforme afscheiding van nieuw en oud omdat dit erg belangrijk is voor de privacy en het aanzicht. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 12.*

3.35. N.P. van Beusekom en A.J.M. Boots, Purmerenderweg 76

54. Reclamanten zijn van mening dat er alleen voor Beemster' inwoners gebouwd dient te worden. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 48.*

3.36. J.A. Rozemeijer, Prinses Wilhelminasingel 38

55. Reclamant pleit voor het behoud van bomen aan de Dirk Dekkerstraat en het behoud van het trapveldje bij Spelemij en de speeltuin op die locatie. *Antwoord: Bij de herinrichting zal een afweging worden gemaakt of het mogelijk is vitale grote bomen te behouden. Overigens is dat een uitvoeringsaspect dat niet planologisch relevant is. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de speeltuin aan de Dirk Dekkerstraat te ontwikkelen voor andere functies zoals woningbouw. De suggestie wordt niet gevolgd. Ten aanzien van de Spelemij zie de beantwoording van punt 16.*

3.37. B. Ernsting, Zuiderweg 62a

56. Reclamant is van mening dat het plangebied niet verkwanseld dient te worden tot weer een nieuwe woonwijk van Purmerend. *Antwoord: Wij zijn van mening dat het stedenbouwkundig plan een zorgvuldige inpassing van het nieuwe woongebied in de bestaande omgeving mogelijk maakt.*

3.38. J.C. Pauw, Ninaberstraat 20

57. Reclamant is van mening dat de firma Slot niet meer in de huidige woonomgeving past. *Antwoord: De firma Slot is in de huidige situatie in het plangebied gevestigd. Om de omgeving van*

het MFC aantrekkelijker te maken is met de firma Slot een overeenkomst gesloten om het bedrijf te verplaatsen. De grote kas past in de buitenrand bij andere grootschalige elementen zoals de rijksweg met zijn geluidsschermen en viaducten. Het bedrijf wordt derhalve uit de woonomgeving geplaatst.

3.39. J.H. Vet, Volgerweg 120a

58. Reclamant is van mening dat het gemeentebestuur incompetent is en somt een aantal punten op. *Antwoord: Wij herkennen ons niet in het standpunt van reclamant. De opsomming is niet beargumenteerd en wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.*

4. Individuele zienswijzen

4.1. Mario Calma, Noorderpad 59

59. Reclamant verzoekt zijn inspraakreactie als onderdeel van zijn zienswijze te beschouwen.
Antwoord: De inspraakprocedure met alle ingediende reacties en onze antwoorden, is thans een bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. Wij nemen er kennis van dat u uw reactie als ingelast bij uw zienswijze wilt zien, maar wij volstaan hier naar onze eerder gegeven antwoorden te verwijzen.
60. Het hoge aantal woningen helpt het huidige positieve woon- en leefmilieu van de Zuidoost-beemster om zeep. Hij twijfelt aan het aantal woningzoekenden.
Antwoord: Wij voorzien, met de uitvoering van het bestemmingsplan, het door u als positief ervaren woon- en leefmilieu te handhaven en te versterken. Op basis van bevolkingsprognoses is voor de regio een woning-behoefteberekening gemaakt. Ten aanzien van het aantal te bouwen woningen verwijzen wij naar de beantwoording van punt 1.
61. De infrastructuur is ontoereikend ten opzichte van de verdubbeling van de bevolking als gevolg van de bouwplannen.
Antwoord: Zie de beantwoording van punt 2.
62. Reclamant is dankbaar voor het besluit de groenstrook achter zijn huis te handhaven, maar behoudt zich het recht voor om te zijner tijd op de invulling achter deze groenstrook te reageren.
Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. In het kader van de tervisielegging van het uitwerkingsplan kan reclamant te zijner tijd reageren op de invulling van het perceel achter de groenstrook achter zijn huis.
63. Het Zorgcomplex hoort niet midden in de wijk thuis qua hoogte en verkeersontsluiting.
Antwoord: Wij hebben begrip voor de andere planopvatting over de situering van het Zorgcomplex midden in de nieuwe wijk, maar wij stellen de raad voor de locatie te handhaven. Voor het woonzorgcentrum is een centrale locatie gekozen zodat het voor alle inwoners van Zuidoost-beemster goed bereikbaar is. In het hoofdgebouw worden op de begane grond, naast de specifieke zorgvoorzieningen ook openbare voorzieningen voor de wijk opgenomen. In het kader van de totstandkoming van het uitwerkingsplan zal te zijner tijd aandacht worden geschonken aan de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid.
64. Waarom het zo moeilijk is 5 bezoekersparkeerplaatsen aan te leggen aan het Noorderpad in plaats van bezoekers te verwijzen naar een naastgelegen nieuw te bouwen deelplangebied.
Antwoord: Het college is in principe van mening dat de bewoners op eigen erf in hun parkeer-behoefte moeten voorzien. Wij kunnen ons voorstellen dat het verdwijnen van de parkeergelegenheid bij het zwembad voor hen tot gevolg heeft dat zij en hun bezoek daar niet meer kunnen parkeren. Uiteraard voorziet de bestemmingsregeling voor het nieuw te ontwikkelen plandelen ook in de aanleg van parkeervoorzieningen. Bezoekers van reclamant kunnen ook van die parkeervoorzieningen gebruik maken. Bij de definitieve uitwerking van de plannen zullen reclamanten kunnen zien waar er parkeergelegenheid in de directe omgeving van hun woning wordt aangelegd.

4.2. Michael Meijer, Noorderpad 47

65. Reclamant verzoekt zijn inspraakreactie als onderdeel van deze zienswijze beschouwen. *Zie de beantwoording van punt 59.*

66. Er zou veel kleinschaliger gebouwd moeten worden zowel in aantallen als bouwhoogten, met meer ruimte voor groen en spelen. Er dient eerst een goede oplossing voor de verkeersproblematiek te worden gevonden voordat er een definitief bestemmingsplan wordt opgesteld. *Antwoord: Zie de beantwoording van de punten 1, 2, 4, 7 en 9.*
67. Reclamant vraagt duidelijkheid voor een groenstrook achter zijn woning en verzoekt om een aantal bomen en een sloot te handhaven. *Antwoord: Die duidelijkheid is in dit stadium van de planvorming niet te geven. Uit het besluit de bestaande groenstrook te handhaven achter de woningen met huisnummers 50-63 valt niet af te leiden dat er achter de woning van reclamant een zelfde groenstrook nieuw wordt aangelegd en zeker niet op dezelfde afstand tot zijn achtergevel. Te zijner tijd zal bij de uitwerking van het plan worden bepaald of er een groenstrook wordt aangelegd. Dit geldt eveneens voor het behoud van de bomen en de sloot. Uiteraard kan reclamant daartegen in dat kader een zienswijze indienen.*
68. Er dient een goede afweging plaats te vinden tussen de financiële belangen van de grondeigenaren, projectontwikkelaar en gemeente ten opzichte van huidige en toekomstige bewoners. *Antwoord: Wij delen het standpunt dat er voor de projectontwikkelaars en het gemeentebestuur grote financiële belangen zijn. Wij realiseren ons ook dat die belangen soms conflicteren met de belangen van de huidige inwoners. Toch zijn wij van mening dat de planvorming op zorgvuldige wijze is verlopen en dat een mooi stedenbouwkundig plan is vervaardigd, dat op een verantwoorde manier financieel-economisch is onderbouwd. De invulling van het plangebied biedt de mogelijkheid om voor een substantieel aantal mensen een prettige woonomgeving te realiseren binnen de bestaande structuur. Tussen de financiële belangen van de gemeente en de projectontwikkelaars en die van de huidige bewoners van het gebied is naar onze mening een evenwichtige afweging gemaakt. Het gemeentebestuur heeft een exploitatieopzet vervaardigd waarin verantwoording wordt afgelegd voor de gemaakte keuzes.*

4.3. Baas & Groen Vastgoedontwikkeling

69. Reclamant ontwikkelt de gronden van Jonk Exploitatiemaatschappij en de aansluitende terreinen "Van Baarsen en Hollenberg". Om tot een realistische exploitatie voor een programma met woningbouw en grootschalige recreatieve ruimte te komen is reclamant van mening dat de bebouwingsdichtheid van het ontwerpbestemmingsplan te gering is. *Antwoord: De woningdichtheid van het Landgoed en wonen in het bos moet, wil het zich nog onderscheiden van de andere woonvlakken, beduidend lager zijn dan de 25 woningen per hectare. Een dichtheid die toch al onder grote druk staat. Weliswaar onderscheidt het Landgoed zich niet alleen in dichtheden maar ook in woontype en verkavelingopzet, maar dat neemt niet weg dat ook het aantal te bouwen woningen in het Landgoed en Bos niet opgehoogd kan worden. Aldus stellen wij de raad voor het aantal woningen niet op te hogen maar ons bij de uitwerking een nadere afweging te laten maken tussen de twee locaties.*
70. Reclamanten verzoeken om voor de functie zakelijke dienstverlening het maximum oppervlak op 500 m² te stellen in plaats van de thans voorgescreven 250 m². *Antwoord: Het verzoek om één vestiging van 500 m² b.v.o. toe te staan op het Landgoed ontmoet geen bezwaar. Wij stellen voor het betreffende voorschrift in die zin gewijzigd vast te stellen.*

71. In de uitwerkingsregels voor de uit werken woonbestemming W-U-2 wordt aangegeven dat grondgebonden en gestapelde woningen mogen worden gebouwd in maximaal drie bouwlagen met een kapverdieping. De toegestane nok- en goothoogte staan slechts 11 respectievelijk 6 meter toe. Binnen deze hoogtematen is een gebouw dat bestaat uit drie bouwlagen met kap niet mogelijk. *Antwoord: De nok- en goothoogte zijn correct in de voorschriften opgenomen. Een derde bouwlaag is ter plaatse in de kap toegestaan. De uitwerkingsregels zijn op dit punt verduidelijkt.*
72. Reclamanten verzoeken de gesprekken over het opheffen danwel verplaatsen van het brandstofverkooppunt aan de Purmerenderweg te intensiveren. *Antwoord: Indien er in het kader van de planontwikkeling zich ontwikkelingen voordoen, zijn wij uiteraard graag bereid tot overleg. Het bestemmingsplan biedt aan de eigenaar van het brandstofverkooppunt de mogelijkheid om woningbouw op zijn perceel te ontwikkelen. Het is aan reclamant om de afweging te maken of hij van deze mogelijkheid gebruik maakt. Als hij dat doet, zal hij eventueel zelf voor een nieuwe locatie moeten zorgen. Het brandstofverkooppunt levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van andere delen van het plangebied. De gemeente heeft geen grond aan de N244 voor uitgifte voor een motorbrandstoffenverkooppunt. De provincie heeft dat wel en is ook met de voorbereiding van een nieuw verkooppunt gestart ten noorden van Purmerend. Ofschoon wij bij de provincie een pleidooi kunnen houden voor verplaatsing van het onderhavige verkooppunt kan geen enkel voorschot op de goede afloop worden genomen.*
73. Reclamanten verzoeken om nader overleg/informatie over de gevolgen van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" en de geluidhinderaspecten van de A7. *Antwoord: De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" betekent dat de desbetreffende gronden primair bestemd zijn voor het behoud van de ter plaatse aanwezige waarden. Deze bestemming is opgenomen om de ter plaatse geconstateerde archeologische waarden te beschermen. Op en in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken en voorzieningen toegestaan ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Aan een bouwvergunning of vrijstelling kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:*
- *de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;*
 - *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
 - *de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.*
- Voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, heeft ons college het voornemen een hogere grenswaarde te verlenen. Bij de bouw van woningen dient er door bouwkundige maatregelen te voor te worden gezorgd dat het binnenniveau van het geluid niet hoger is dan 33 dB. In het kader van de planontwikkeling vindt regelmatig overleg plaats met reclamant. Gelet op de isolatiewaarde van de hedendaagse gevels, is dat overigens geen probleem. Tijdens die overleggen zullen de implicaties van deze twee onderwerpen voor zover nodig verder aan reclamant worden toegelicht.*

4.4. Milieufederatie Noord-Holland

74. Omdat het plangebied deel uit maakt van het Nationaal Landschap moet met feiten en gegevens onderbouwd worden waarom afgeweken wordt van het migratiesaldo-0 beleid van de Nota Ruimte. Dat de locatie in de streekplanuitwerking is opgenomen is geen concrete beleidsbeslissing, zodat nu bij de bestemmingsplanvaststelling pas een beoordeling mogelijk is. *Antwoord: De Nota Ruimte gaat uit van een woningbehoefte voor nationale landschappen op basis van migratiesaldo 0. Dit houdt in dat binnen de nationale landschappen ruimte is voor ten hoogste het aantal woningen dat nodig zou zijn om de natuurlijke groei van de bevolking in het nationaal landschap op te vangen. Met de streekplanherziening is voor de berekening van de woningbehoefte binnen het nationaal landschap Laag Holland migratiesaldo 0 van toepassing. Op basis van dit beginsel en de meest recente berekeningswijze volgens het door de provincie gehanteerde berekeningsmodel, is de woningbehoefte in Laag Holland 5200 woningen voor de periode van 2004-2020. In deze berekening is rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort tot 0% in 2020. De berekende woningbehoefte door het rijk gaat uit van het inlopen van het woningtekort tot 1,5% voor de periode 2004-2020 en komt daarmee op een behoefte van circa 4100 woningen. Op dit moment beslaan de bekende plannen een omvang van 5200 woningen. De bekende plannen bestaan uit zogenaamde 'harde' (vastgestelde plannen) en 'zachte' capaciteit (voorbereidingsfase), waardoor rekening wordt gehouden met een planuitval van circa 30%. Hiervan uitgaande zal het aantal werkelijk te realiseren woningen tot 2020 op grond van de nu bekende plannen circa 3700 bedragen. Dit past binnen de rijksbenadering voor de woningbehoefte in het nationaal landschap Laag Holland. Nieuwe plannen zijn mogelijk, mits het totale aantal te realiseren woningen de door het rijk berekende behoefte vooralsnog niet overschrijdt. Bij de totstandkoming van de nog op te stellen structuurvisie zal de inhoudelijke discussie over het wel of niet inlopen van het woningtekort in een nationaal landschap opnieuw op de agenda komen. De rode contour op de streekplankaart en de regionale woningbehoefte zijn daarmee ons richtsnoer geworden voor deze woningbouwontwikkeling. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt vervolgens dat het plangebied, met inachtneming van landelijk/dorpse woningdichtheden een woningbouwcapaciteit heeft van ongeveer 730 woningen. Een diepgaande woningbehoefte studie zou best kunnen uitwijzen dat het aantal van ruim 700 de puur Beemster behoefte met het uitgangspunt van migratiesaldonul overstijgt. Zoals opgemerkt, maakt de gemeente Beemster echter deel uit van een stadsregio en intergemeentelijk samenwerkingsverband en vormt daarbinnen één woningmarkt en wij voeren met andere gemeenten één beleid om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Ons aandeel in de regionale woningbouwtaakstelling is slechts 1/8 deel van de behoefte. Zowel de provincie, de stadsregio en het ISW onderschrijven het benutten van de locatie Zuidoostbeemster.*
75. De Milieufederatie is van mening dat een uitwerkingsbevoegdheid geen goed instrument is voor een juridisch afdwingbare vertaling van Des Beemsters. Zij pleit daarom voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 8.*

4.5. P.J.Schoo, Purmerenderweg 131

76. In de optiek van reclamant is er onvoldoende rekening is gehouden met zijn inspraakreactie. *Antwoord: Dit standpunt wordt voor kennisgeving aangenomen.*

77. Het gemiddeld aantal woningen van 25 per hectare zou moeten gelden voor elke te bebouwen hectare. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 4.*
78. Er worden goothoogten toegestaan van 6 meter terwijl de bestaande bebouwing veelal een goothoogte kent van 3,5 meter. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 5. Aanvullend kan hier nog opgemerkt dat voor de goothoogten onderscheid gemaakt zal worden tussen de linten en de buurten. Voor de woningen met 6 meter goothoogte is als referentie de bestaande wijk in de Zuidoostbeemster gebruikt. De voorschriften zijn voor wat dit punt betreft aangepast.*
79. Bij de kavels C en F ontstaat volgens de huidige plannen een tekort aan parkeerruimte van 28 plaatsen. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 3. Bij de beantwoording van de inspraakreactie hebben wij al toegezegd bij de uitwerking van de clusters C en F een oplossing te zullen vinden voor het geconstateerde tekort aan parkeerplaatsen.*
80. Is er voor het meetellen van parkeren op eigen erf een wettelijke basis is? *Antwoord: Het afdwingen van parkeren op eigen erf kan bij nieuwe woningen in de grondovereenkomsten als kwalitatieve verplichting worden geregeld. In bestaande situatie waarin niets over dit onderwerp in de eigendomsakte is geregeld is het niet afdwingbaar, maar als er geen parkeermogelijkheid langs de openbare weg is en op het eigen erf is er wel ruimte voor dan zal men ongetwijfeld zonder enige overheidsdwang daarvoor kiezen. In de planvoorschriften zal in de uitwerkingsplannen een instandhoudingsverplichting opgenomen worden voor parkeergelegenheid op eigen erf. Bij een woningen dient per perceel minimaal één parkeerplaats met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden. In de gebruiksregels wordt vervolgens te worden geregeld dat tot een verboden gebruik in ieder geval het gebruik van de parkeerplaats voor andere doeleinden wordt gerekend, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaats.*
81. Reclamant doet een dringend beroep op het gemeentebestuur om van de verkeersontsluiting, zowel aan de noord- als zuidkant, een ontbindende voorwaarde te maken van de nieuwbouwplannen. Reclamant is van mening dat een nieuwe ontsluiting langs de A7 beter en veiliger dan via de Purmerenderweg. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 2. Reclamant motiveert niet waarom een ontsluiting langs de A7 beter en veiliger zou zijn dan de door het college voorgestelde oplossing. Wellicht is de gesuggereerde oplossing technisch mogelijk. Rijkswaterstaat wil hieraan echter niet meewerken. Bovendien zijn de kosten die hiermee gemoeid zijn veel hoger dan wanneer gebruik gemaakt wordt van de bestaande infrastructuur. Omdat de door de gemeente voorgestelde variant volstaat, is de door reclamant voorgestelde variant niet nader onderzocht.*
82. Wil bufferzones door middel van hagen en begroeide schermen tussen de bestaande en nieuwe woningen om dat privacy te waarborgen. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 12.*
83. Is van mening dat het gemeentebestuur proactiever kan en moet zijn bij het voorkomen van schade aan eigendommen als gevolg van bouwactiviteiten. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 18.*
84. Vindt de uitgevoerde milieuonderzoeken onvoldoende. De invloed van de A7 en het vliegverkeer is ondervoldoende onderkend. Is van mening dat eerst een MER onderzoek noodzakelijk is. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 10. Reclamant onderbouwt niet waarom de milieuonderzoeken van onvoldoende kwaliteit zijn. Een Milieueffectrapportage is wettelijk verplicht voor woonwijken vanaf 2.000 woningen.*

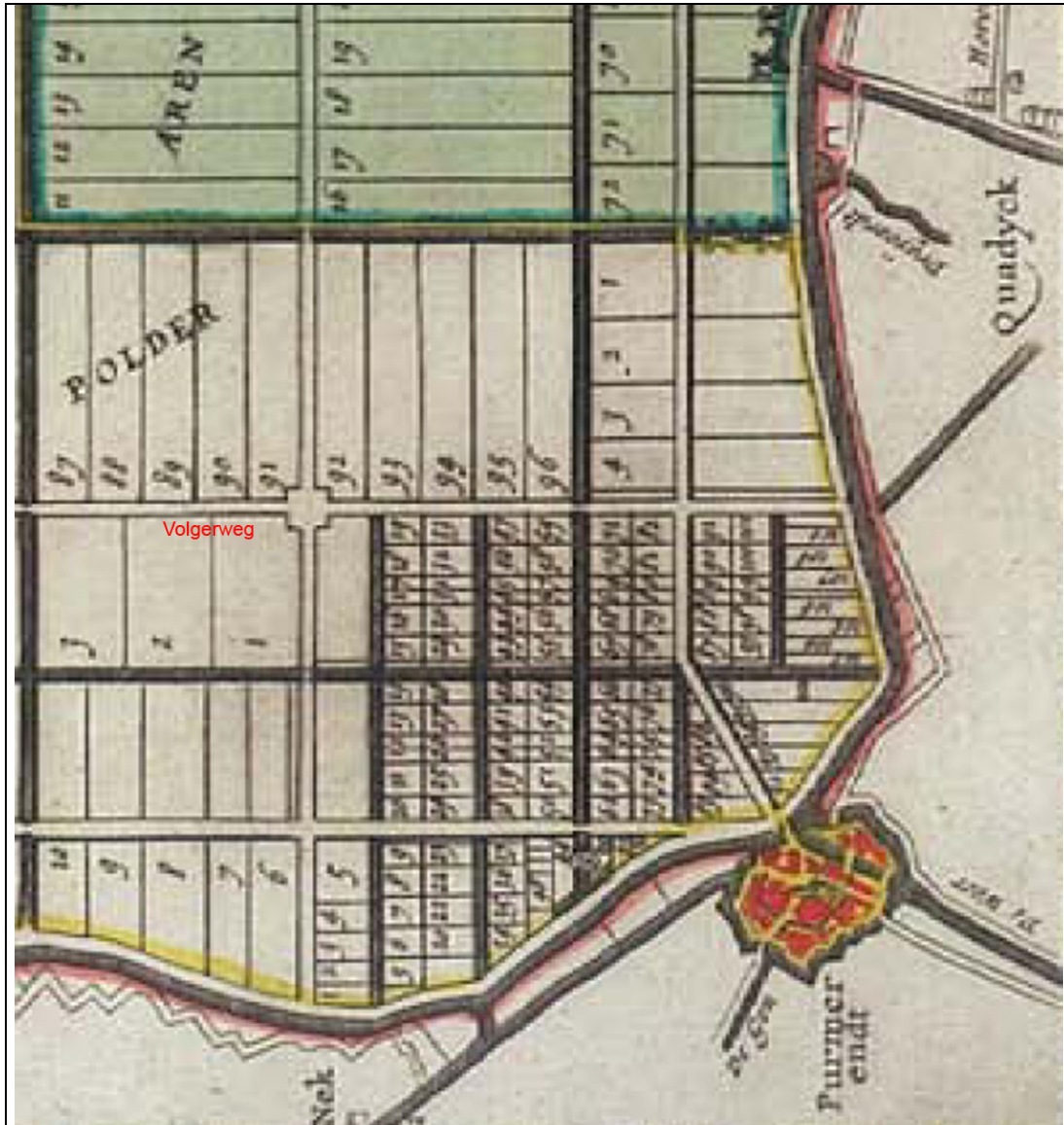
4.6. Spuistraat Advocaten

Spuistraat Advocaten treedt op namens: J.W. de Jonge, Noorderpad 55, J. van Burgel, Noorderpad 56, J.C.J. Tiems, Noorderpad 62, C. Bolier, Noorderpad 63, G.J.M. Groot, Noorderpad 64, E.K. de Vries-Mulder en I.J. de Vries, Noorderpad 53, allen te Zuidoostbeemster.

85. Reclamanten hebben bezwaar tegen alle mogelijkheden die in het plan worden geboden voor de bouw van een nieuwe woonwijk alsmede de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf en vervolgens hebben reclamanten problemen met de bouwhoogte, omvang en massiviteit van de bouwmogelijkheden die het plan biedt. *Antwoord: Deze algemene bezwaren worden gemotiveerd in het vervolg van de zienswijze. Voor de beantwoording daarvan verwijzen wij naar de desbetreffende punten.*
86. Daarnaast zijn reclamanten het niet eens met de vorm van een globale bestemming voor "wonen" en "gemengd" wegens te grote rechtsonzekerheid. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 8.*
87. De nieuw te bouwen woonwijk is geprojecteerd in de Beemster. Dit gebied heeft een zeer grote cultuurhistorische waarde. De Beemster heeft internationale culturele betekenis, en is mede daarom opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. Verder maakt het plangebied deel van het nationaal landschap "Laag Holland" en ligt het, zo blijkt uit de site www.nationalelandschappen.nl binnen de begrenzing van het nationaal landschap "De Stelling van Amsterdam". In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits '-regime). De openheid van De Beemster is daarbij een belangrijk gegeven. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo 0). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw. Tenslotte is het gebied aangewezen als Belvédèregebied. Reclamanten zijn van mening dat het gebied door de provincie ten onrechte uit het gebied van de Stelling van Amsterdam is gehaald. Reclamanten constateren ook dat de rode contour alleen is verlegd door de vermeende behoefte aan woningen en de cultuurhistorische waarden geen rol hebben gespeeld. *Antwoord: Het college is zich terdege bewust ten aanzien van zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van het waarborgen van het unieke karakter van de Beemster. Dat wil echter niet zeggen dat de huidige situatie, die in de loop der eeuwen is ontstaan, nu geconserveerd zou moeten worden. Daarbij dient wel een zorgvuldige afweging van belangen plaats te vinden. Een daarvan is de woningbehoefte. Het gemeentebestuur is van mening dat ook op middellange termijn in die woningbehoefte dient te worden voorzien. Reclamanten refereren terecht dat er binnen de nationale landschappen ontwikkelingen mogelijk zijn mits de kernkwaliteiten daarvan niet worden aangetast. De provincie Noord-Holland heeft in haar streekplannen in verband daarmee een aantal keuzen gemaakt die de randvoorwaarden voor de onderhavige ontwikkeling bepalen. Dat zijn zowel de begrenzing van de nationale landschappen als de ligging van de rode contour van Zuidoostbeemster. Deze randvoorwaarden zijn voor ons college het uitgangspunt geweest voor de planvorming. De openheid van het gebied waar reclamanten aan refereren is juist in het plangebied van oudsher veel minder pregnant aanwezig (zie de kavelkaart) door de veel fijnmaziger structuur van het gebied. Het gebied wordt ingesloten door de A7 en*

de bebouwde kom van Purmerend. Doordat Zuidoostbeemster in de loop der tijd zich tot een tuindersdorp ontwikkelde, is die van oudsher kenmerkende openheid van De Beemster veel minder beleefbaar dan reclamanten suggereren.

Afbeelding 1: Fragment kavelkaart Beemster (1625)



Wij delen de mening dan ook niet dat alleen bij een open landschap de historische structuren tot hun recht kunnen komen. Dit argument kan wellicht gelden voor ongerept nog niet door mensenhanden beïnvloed landschap. De Beemster daarentegen is juist zo uniek omdat het door toedoen van menselijk ingrijpen op een zeer rationele wijze ontgonnen is voor menselijke behoeften. De kern Zuidoostbeemster is mede onder invloed van de ligging ten opzichte van

Purmerend, meer verstedelijkt en voorzien van grotere bedrijven dan bij een ongerepte polder wenselijk zou zijn geweest. De huidige situatie is echter dat het plangebied van de Zuidoostbeemster binnen de A7 en N244 een compleet ander stedenbouwkundig beeld weergeeft dan het open landschap van de rest van de Beemster, met uitzondering van de centrale kern. Dit plangebied kent anno 2008 al bebouwing in buurten en linten, alleen nu nog afgewisseld met functies die verloren zijn gegaan of niet meer passen in het plangebied. Nu wordt in de Zuidoostbeemster de uitdaging gezien om het reeds aanwezige patroon van linten en buurten met handhaving van de orthogonale verkaveling te vervolmaken. Wij verwijzen nog maar eens nadrukkelijk naar de hoofdstuk 2 van de plantoelichting. Het feit dat de partiële herziening van het streekplan de begrenzing van het nationaal landschap in die zin wordt aangepast, dat het plangebied van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I uit het nationale landschap "Stelling van Amsterdam" is verwijderd, is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

88. Reclamanten vrezen dat door het volbouwen van dit deel van de Beemster het cultuurhistorische karakter van het gebied en het traditionele verkavelingspatroon wordt aangetast. Zij zijn van mening dat alleen bij een open landschap de historische structuren tot hun recht komen. De gemeente past stedenbouwkundige kunstgrepen toe, die overigens niet zichtbaar worden gemaakt in het bestemmingsplan door te kiezen voor globale bestemmingen. *Antwoord: Uiteraard komt het cultuurhistorisch karakter veel meer tot uitdrukking in een open landschap. Van een open landschap is in het plangebied, zoals opgemerkt bij het vorige punt, echter al lang geen sprake meer. Het college is van mening dat het stedenbouwkundig model op een eigentijdse manier wel recht doet aan het cultuurhistorische patroon van nederzettingen in De Beemster. Daarvoor is geen gedetailleerd bestemmingsplan noodzakelijk waarin exact wordt vastgelegd hoe het uitgeefbaar en openbaar gebied zich verhouden, hoe de woningen op de kavels worden gesitueerd, enzovoort. Het globale bestemmingsplan met de uitwerkingsregels in combinatie met het beeldkwaliteitsplan biedt voldoende handvatten om tot een vanuit cultuurhistorisch perspectief verantwoorde invulling van het gebied te komen.*
89. Ook zien zij strijd met het beleid van de provincie. De provincie signaleert dat de grenzen tussen stad en land vervagen. Stad en land grijpen steeds verder in elkaar en in het landelijk gebied komen steeds meer stedelijke functies. Door de sterke verstedelijking wordt het landschap versnipperd en wordt steeds meer landelijk gebied ingesloten door stedelijk gebied. Tegelijkertijd blijft de ontwikkeling van robuuste groenstructuren achter bij de verstedelijking. Het gevolg hiervan is dat het landschap steeds minder open wordt en de herkenbaarheid van de landschappelijke basis-opbouw afneemt. Hierdoor verliest het landschap van Noord-Holland Zuid aan ruimtelijke identiteit, aldus de provincie. *Antwoord: Wij delen dit standpunt met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied niet. Juist door de bebouwing in het plangebied te concentreren wordt verdere versnippering van het landschap voorkomen. Met het oog hierop heeft de provincie rode contouren gelegd, onder meer om daarbuiten versnippering van het landschap te voorkomen.*
90. Voorts menen reclamanten dat de bouwhoogten niet passen in het nationaal landschap. Bovendien wordt de privacy van de huidige bewoners hierdoor aangetast. *Antwoord: Zie de beantwoording van de punt 5 en 12.*

91. Met verwijzing naar de relevante documenten wordt een onderbouwing van de woningbehoefte, van het aantal waarin het bestemmingsplan voorziet, gemist. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 1.*
92. Met betrekking tot het Reigerbos wordt opgemerkt dat ook de provincie aanvoert dat zich hier grote natuurwaarden bevinden en er rode lijstsoorten zijn aangetroffen. Reclamanten wijzen erop dat zich ook elders in het gebied natuurwaarden hebben ontwikkeld, bijvoorbeeld in de groengordel rond de voormalige sportvelden. Volgens reclamanten moet na onderzoek voor de buiten het plangebied liggende gebieden waaronder met Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 aangegeven worden of uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot significante effecten voor die gebieden, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 14. De constatering dat er zich rode lijst soorten bevinden is correct. Eens per tien jaar worden er Rode lijsten opgesteld. Hierop komen soorten die om verschillende redenen sterk achteruitgaan. Rode lijsten hebben geen juridische status. Plaatsing op de lijst betekent dan ook niet automatisch dat de soort beschermd is. Er gaat geen direct beschermende werking uit van de aanwijzing tot rode lijst soort, anders dan wanneer een rode lijst soort ook is aangewezen als beschermde soort. Daarvoor is opname van de soort in de Flora- en faunawet nodig. Voor het Ministerie van LNV zijn de rode lijsten mede richtinggevend voor het te voeren natuurbeleid. Het Ministerie stimuleert dat bij bescherming en beheer van gebieden rekening wordt gehouden met de Rode-lijst-soorten, en dat zo nodig en zo mogelijk aanvullende soortgerichte maatregelen zullen worden genomen. De kwetsbaarheid van een soort speelt een rol bij de beoordeling van een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet. De aanwezigheid van Rode-lijst-soorten wil echter niet zeggen, dat er ter plaatse geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Het is zelfs zo dat wanneer er sprake is van streng beschermde soorten, ontwikkelingen in veel gevallen doorgang kunnen vinden, indien er compenserende maatregelen worden genomen. De rode lijstsoorten die ter plaatse voorkomen, behoren overigens niet tot de streng beschermde soorten.*
- De groengordels om de voormalige sportvelden zien wij in ieder geval niet als gebieden waarin zich natuurwaarden hebben ontwikkeld. Dat wij voor een deel daarvan al besloten hebben dit te handhaven onder meer met het oog op de belangen van de huidige bewoners, is in ieder geval niet vanwege "natuurwaarden". Voor het plangebied is een natuurwaardeneffectrapportage opgesteld (zie paragraaf 4.4.2. van de plandoellichting). Hierin wordt geconstateerd dat op basis van de geschetste ingrepen en nadat mitigerende maatregelen zijn genomen, er geen significant negatieve effecten op beschermde soorten zijn te verwachten. Een ontheffingaanvraag voor de Flora- en faunawet is niet nodig.*
93. Het maatregelenpakket voor de verkeersproblematiek is ontoereikend. Reclamanten scharen zich achter de inspraakreactie van de provincie, die adviseert het bestemmingsplan pas vast te stellen nadat zekerheid is verkregen over de realiseerbaarheid van de aansluiting op de N244. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 2. Het gemeentebestuur heeft afspraken gemaakt met Rijkswaterstaat over de te nemen verkeersmaatregelen. Het college heeft geen redenen om te twifelen aan de uitvoerbaarheid.*
94. Het valt reclamanten op dat de extra waterberging niet tot uitdrukking komt op de plankaart. *Antwoord: Het is juist dat van een globaal bestemmingsvlak op de plankaart niet afgelezen kan worden waar het oppervlaktewater komt. Pas bij de planuitwerking zal duidelijk worden hoeveel*

water er noodzakelijk is en waar dat wordt gesitueerd. Er zal worden voldaan aan de eis van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dat bij een toename van het verhard oppervlak, 16% gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het is echter niet mogelijk om hiervoor een harde norm op te nemen in het bestemmingsplan. Als bijvoorbeeld besloten wordt om voor parkeerplaatsen een halfverharding te gebruiken wordt deze maar voor een bepaald percentage meegerekend als verhard oppervlak en hoeft er derhalve niet volledig gecompenseerd te worden.

95. Het ontwerpplan is getoetst aan de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 van de Wet milieubeheer). Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden van de wet. Daarbij wordt in het midden gelaten of sprake is van een project dat valt onder het Besluit "niet in betekende mate" (Besluit NIBM). Cliënten zijn van mening dat het bouwplan niet onder dit Besluit kan vallen, gezien het feit dat er meer dan 500 woningen zijn voorzien en er feitelijk maar één ontsluitingsweg is. Dat betekent dat een toets aan de grenswaarden van de wet niet achterwege kan blijven. Reclamanten zijn van mening dat ten onrechte is geoordeeld dat aan de grenswaarden kan worden voldaan. Er zijn bepaalde inputgegevens gebruikt voor het bepalen van de luchtkwaliteit (zie pagina 31 toelichting bestemmingsplan), maar maakt niet duidelijk waarop die inputgegevens zijn gebaseerd. Verder blijkt niet duidelijk van welke feitelijke verkeerssituatie is uitgegaan. Op de ontsluitingswegen is regelmatig sprake van congestie, en dat dient in de berekeningen tot uiting te komen. Voorts voeren reclamanten aan dat de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 uiterst onzeker is (zie hetgeen hiervoor reeds is aangevoerd). Dat betekent dat u voor wat betreft de berekeningen moet uitgaan van ontsluiting enkel via de N235, en ook moet berekenen wat mede langs die weg de effecten van het bouwplan op de luchtkwaliteit zijn. *Antwoord: Door de realisatie van de plannen zullen de verkeersintensiteiten toenemen. Er is geen gebruik gemaakt van de NIBM-regeling, immers er worden meer dan 500 woningen gebouwd. Daarom is luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren heeft er wel degelijk een toetsing aan de grenswaarden plaatsgevonden. 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 het 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. 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 het Wet luchtkwaliteit. Door de Purmenderweg aan te sluiten op de N244 zijn er overigens twee ontsluitingswegen. In tegenstelling tot reclamanten twijfelt het college niet aan de uitvoerbaarheid hiervan.*
96. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. is een m.e.r.-beoordelingsplicht opgenomen voor de bouw van 2000 of meer woningen. Een beoordeling of een MER nodig is, had moeten plaatsvinden. Nu die beoordeling niet heeft plaatsgevonden kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. *Antwoord: Reclamanten constateren zelf al dat een m.e.r. pas noodzakelijk is bij locaties vanaf 2.000 woningen.*
97. De gemeente schiet tekort in de motivering van het bestemmingsplan door slechts mee te delen dat uit een globale exploitatieopzet blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. *Antwoord: Het bestemmingsplan is uitvoerig gemotiveerd, dus dat verwijt is onterecht en kan nimmer geba-*

seerd zijn op het feit dat de globale exploitatieopzet in het belang van de gemeente niet openbaar is.

98. Ten slotte wordt gepleit voor 10 bezoekersparkeerplaatsen langs het Noorderpad. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 64*

4.7. S.J. Bakker en E.Y Swier, Oostdijk 37

99. Reclamanten stellen geen bezwaar te hebben tegen een wandelpad ten noorden van hun perceel maar wel tegen de ontsluiting daarvan onderlangs de dijk, in verband met verwacht gebruik door fietsers, brommers en scootmobiel. Deze ontsluiting valt samen met de smalle oprit voor hun huis. Zij stellen een andere ontsluiting voor in het verlengde van het Noorderpad. *Antwoord: Voor deze zienswijze hebben wij begrip. Om problemen met ongewenst verkeer op het geprojecteerde wandelpad te voorkomen is een goede suggesties voor een alternatief gedaan door de bewoners, die wij bij de uitwerking van het plan zullen onderzoeken op haalbaarheid. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan heeft deze zienswijze geen gevolg.*

4.8. Drs. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J.Segers, Zuiderpad 12

100. Het aantal te bouwen woningen is veel te hoog en past niet binnen de Nota Ruimte. De plannen voldoen niet aan het 'migratiesaldo 0'-beleid. Bovendien is er geen regionale afspraak dat tot en met 2012 750-800 woningen zouden moeten worden gebouwd. Tenslotte wijzen reclamanten op de doelstelling van de Structuurvisie Zuidoostbeemster uit 1996 waarin uitgegaan wordt van 450 woningen. *Antwoord: In de Nota Ruimte worden geen woningbouwaantallen genoemd voor individuele gemeenten of regio's. De Nota Ruimte laat de uitwerking van het planologisch beleid over aan de provincie, die de locaties voor onder meer woningbouw in de streekplannen regelen. De streekplannen worden aan de Nota Ruimte getoetst. Zoals wij al in antwoord op andere zienswijzen hebben gezegd baseren wij onze planvorming op de streekplanuitwerking Waterlands Wonen en de rode contour van de streekplankaart. De regionale afspraak binnen het ISW is dat er samen minimaal 2000 ICT woningen moeten worden gebouwd waarvan er in de Zuidoostbeemster ruim 700 kunnen worden gebouwd. Gelet op deze recente ontwikkelingen zijn de in 1996 in de Structuurvisie genoemde aantallen derhalve achterhaald. Ten aanzien van ons standpunt over het 'migratiesaldo 0'-beleid zie de beantwoording van punt 74.*
101. Reclamanten vragen of er schriftelijke garanties zijn dat eerst de verkeerstechnische problemen zijn opgelost. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 2.*
102. De bebouwingsdichtheid zou niet meer moeten bedragen dan maximaal 25 woningen op elke hectare. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 4.*
103. De bouwhoogte is onmatig hoog. Het Nationaal Landschap verdient bescherming tegen hoogbouw. Reclamanten wijzen op uitspraken uit het verleden van commissies, politieke partijen van de Rijksbouwmeester. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 5. Wij wijzen reclamanten er op dat in een bestemmingsplan wordt bepaald hoe gronden bebouwd, ingericht en gebruikt mogen worden en dat de vaststelling hiervan een bevoegdheid van de gemeenteraad is. Als de gemeenteraad van mening zou zijn, dat de bouwhoogte onmatig hoog is, dan is een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.*

104. De nieuwe kas is exact geprojecteerd op een locatie waar op de Cultuurhistorische Waardenkaart de Oostersloot en Zuidersloot staan aangegeven. Beide zijn van zeer hoge waarde. *Antwoord: De kas waar reclamanten op duiden is niet op maar naast de Ooster- en Zuidersloot geprojecteerd, zoals dat nu ook het geval is.*
105. Reclamanten zetten zich af tegen het afwijzen van historiserende bouw. Anderzijds wordt geconstateerd dat er een referentiekader voor beeldkwaliteit ontbreekt. *Antwoord: Wij hebben absoluut niet de intentie om het bouwen van gewone huizen te verbieden. Wij zijn ons echter wel bewust van de bijzondere cultuurhistorische context van de Beemster. Wij zijn dan ook van mening dat er, bij een voor Zuidoostbeemster grootschalige uitbreiding, specifieke aandacht aan de architectuur van die nieuwbouw dient te worden besteed. In tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren ontbreekt het referentiekader voor de beeldkwaliteit niet. Wij hebben een beeldkwaliteitsplan laten vervaardigen, waarin wordt uitgegaan van eigentijds bouwen, geïnspireerd door typische Beemster, c.q. Waterlandse bouwstijlen. Dat is wat anders dan het precies op een historiserende wijze kopiëren daarvan. Het beeldkwaliteitplan is de vertaalslag en leidraad voor de architecten van het stedenbouwkundig plan naar de vormgeving van de te ontwerpen gebouwen.*
106. Het geprojecteerde landgoed voldoet niet aan de kenmerken die de provincie daarvoor heeft gesteld. *Antwoord: De historische context van de locatie en het voornemen van de ontwikkelaar tot realisering van een bijzondere woonvorm werken in de hand dat bij de buitenplaats aan de Volgerweg een bijzondere plek en ook bijzondere functies aan het plangebied kunnen worden toegevoegd. Dit kan een verrijking voor het woonmilieu zijn. Het interpretatieverschil over de kenmerken van een landgoed is in onze beantwoording van de artikel 10-reactie van de provincie toegelicht. Daarbij is onder meer opgemerkt dat een formeel landgoed overeenkomstig de provinciale regels niet wordt beoogd. Met de aanduiding 'landgoed Zwaansvliet' wordt vooral de ambitie van een bijzonder woon-werkmilieu neergelegd, overeenkomstig de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen kwaliteitseisen.*
107. In elk bestemmingsvlak moet eerst duidelijk zijn wat waar komt. Hoe worden groene plekken zeker gesteld? *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 8.*
108. Reclamanten pleiten voor een ruimtelijk hart voor het dorp. *Antwoord: Voor een ruimtelijk hart van 115 bij 80 meter is geen historische aanleiding en ook niet passend in het verkavelingspatroon van de Beemster. In Zuidoostbeemster heeft in afwijking van andere Beemster dorpen nooit een plein gelegen. Om op andere wijze een dorpshart vorm en inhoud te geven moeten er genoeg commerciële en maatschappelijk functies zijn om het hart levend te houden. Bedoelde functies zijn te weinig voorhanden om een dergelijk hart te kunnen realiseren.*
109. De parkeergelegenheid aan de D. Dekkerstraat en H. Wagenaarstraat is onvoldoende en de verkeerssituatie is problematisch. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 3. Er is geen sprake van klachten aangaande de Dirk Dekker en Wagenmakerstraat in de huidige situatie. Bij uitwerking van het plan worden deze straten heringericht Tevens is als wijkontsluitingsweg het Middenpad aangelegd. Op grond van de te bouwen aantallen woningen worden deze ontsluitingen voldoende geacht.*
110. In het dorp hoort geen grootschalige bedrijvigheid thuis. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 7.*

111. In het Reigerbos komt een vogelsoort voor die op de "rode lijst" staat: de wielewaal. Verder vragen reclamanten zich af of het gemeentebestuur bereid is het Reigerbos te behouden. *Antwoord: Uit de Natuureffectrapportage blijkt dat er 11 vogelsoorten van de rode lijst in het plangebied voorkomen. De Wielewaal komt wel voor op de Rode Lijst, maar niet als bedreigde soort, maar wel als kwetsbare soort. Zie verder de beantwoording van punt 92.*
112. Er dient een lijst van bomen te worden opgesteld die niet zonder kapvergunning verwijderd mogen worden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. *Antwoord: Voor het kappen van bomen op gemeentelijk grondgebied is een kapvergunning nodig. In de APV is aangegeven dat B&W zo'n lijst opstellen (artikel 4.3.2) voor bomen op particuliere gronden. Die lijst dient nog te worden opgesteld. Het kappen van bomen is een uitvoeringsaspect. Wanneer zo'n lijst er zou zijn en er zouden bomen uit het plangebied op die lijst staan, dan dient op dat moment een afweging te worden gemaakt. Op voorhand staat niet vast dat de kapvergunning niet verleend zou kunnen worden. In dat verband is de opmerking niet planologisch relevant.*
113. De geprojecteerde grootschalige caravanstalling met de aanwezigheid van gasflessen brengt risico's met zich mee. Gelet op ongelukken in het verleden dient het hoofdstuk externe veiligheid te worden uitgebreid. *Antwoord: In paragraaf 4.9 Externe Veiligheid is uitgegaan van de bestaande situatie. Voor nieuwe inrichtingen die vergunningplichtig zijn zal te zijner tijd, voor de oprichting van het betreffende gebouw de benodigde ontwerpvergunning worden gepubliceerd. Nieuwe inrichtingen moeten voldoen aan de wet milieubeheer.*
114. In het bestemmingsplan wordt het begrip agrarisch op bijzondere wijze gedefinieerd: agrarische bedrijven (die zijn er nu niet - hoogstens hobbyboeren) en ter plaatse van de aanduiding "glas-tuinbouwbedrijf" (gl), een glastuinbouwbedrijf met daaraan gerelateerde detailhandel, alsmede de opslag van kampeerartikelen. De bestemming 'Agrarisch' is daarmee dekmantel voor gegarandeerde verrommeling langs de A7. Er is daar al jaren geen agrarische bedrijfsactiviteit meer. Daarnaast heeft caravanstalling en detailhandel niets te maken met 'agrarisch karakter'. In de beoogde kas vinden geen agrarische activiteiten plaats in de zin van de door gemeente Beemster gehanteerde definitie (teelt, kweek, fok, met de grond als productiemiddel): de grond van de betreffende percelen wordt niet gebruikt bij de teelt in de bestaande of toekomstige kas. Reclamanten begrijpen niet dat dit wordt gemotiveerd met de opmerking dat naast het vastleggen van het feitelijk gebruik met deze bestemming wordt beoogd de openheid van het gebied langs de A7 en het agrarische karakter te waarborgen. *Antwoord: In de plantoelichting is in paragraaf 5.2.2. aangegeven dat de agrarische bestemming is toegekend aan het gebied langs de A7. Binnen de agrarische bestemming is 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 en dergelijke alsmede voor opslag van caravans opgenomen. De oppervlakte hiervoor is gemaximeerd tot 3.300 m². Dit is ongeveer 20% van het bouwvlak. Normaal gesproken zijn dit functies die niet in een nieuwe agrarische bestemming thuishoren. Deze keuze is gemaakt omdat het om de verplaatsing van een bestaande functie gaat. De opmerking over de openheid heeft uiteraard geen betrekking op het perceel waar de kas is geprojecteerd, maar op de andere plandelen met deze bestemming.*
115. De groenfunctie op de strook grond langs de A7 waar onder meer een grote kas met caravanstalling planologisch mogelijk wordt gemaakt, zou behouden moeten worden. *Antwoord: Het verplaatsen van de grote kas met een gedeeltelijke mogelijkheid voor caravanstalling maakt het*

mogelijk dat er aan de westzijde van de Purmerenderweg een aaneengesloten woonwijk kan ontstaan. De grote kas past beter aan de buitenrand bij andere grootschalige elementen zoals de rijksweg met zijn geluidsschermen en viaducten. De grootste verrommeling heeft in het verleden al plaatsgevonden door aanleg van de A7. Wij hebben er overigens best begrip voor dat u het niet prettig vindt dat uw uitzicht hierdoor verandert, maar het algemeen belang geeft ons bij deze keuze toch de doorslag.

116. Reclamanten vragen of het behoorlijk bestuur is om het plan aan de bewoners voor te leggen in de vakantieperiode. *Antwoord: Het bestemmingsplan is ruim voor de (school)vakanties ter visie gelegd. Gelet op de termijn van terinzagelegging van 6 weken, ziet ons college niet in dat belanghebbenden in hun belangen zijn geschaad, omdat het laatste deel van die periode in de vakantie viel.*

4.9. J.M. van den Berg, Westdijk 15, Noordbeemster.

117. De schoonheid en het bijzondere karakter van het Hollandse cultuurlandschap van de Beemster is nationaal en internationaal erkend: de Beemster is Belvédèregebied, is Nationaal Landschap en is UNESCO-Werelderfgoed. Tot de bijzondere karakteristieken van de Beemster polder die beschermd en behouden moeten worden, behoren het bijzondere kavelpatroon en de openheid van het landschap. Dat betekent dat er goede argumenten moeten zijn om hele stukken van dat landschap op te offeren aan een ambitieus en omvangrijk woningbouwprogramma, waarbij dat kavelpatroon wordt doorbroken en een groot gebied dat nu nog open is, wordt volgebouwd en 'versteend'. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 87.*
118. Dat geldt des te meer, nu uit de toelichting blijkt dat het plan - dat voorziet in de bouw van ongeveer 750 woningen - slechts de eerste schakel van een samenhangend bouwprogramma is: fase 2 houdt in dat aangrenzend nog eens 450 woningen gebouwd gaan worden. De vraag is dus: waarom en voor wie wil de gemeente deze 1200 woningen gaan bouwen? Is daar wel behoefte aan? De vraag moet zelfs nog wat aangescherpt worden, omdat onlangs ook het bestemmingsplan Leegwater in procedure is gegaan, met nog eens 150 woningen in Middenbeemster terwijl de gemeente al weer verder aan nog meer nieuwbouw lijkt te denken. De vraag is dus eigenlijk: waaruit blijkt dat de gemeente Beemster behoefte heeft aan meer dan 1350 woningen? Wordt hier niet gebouwd voor toekomstige leegstand? Is de woningbehoefte in de Beemster zó groot, dat zó veel woningen gebouwd moeten worden en een groot stuk Nationaal Landschap moet worden opgeofferd? Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met het 'migratiesaldo 0'-beleid. Hij onderbouwt dit met een bevolkingsprognose van het CBS voor de Beemster. Op basis daarvan komt hij tot de conclusie dat er tot 2025 maximaal 600 woningen noodzakelijk zijn. Daarnaast betoogt hij dat de bouw van extra woningen de vergrijzingstrend niet tegen zal gaan. *Antwoord: Zoals uit de beantwoording van punt 1 duidelijk zal zijn is een deel van de woningen bedoeld voor de regionale woningbehoefte. Uit de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken blijkt dat die behoefte wel degelijk aanwezig is. De plannen zijn niet in strijd met het 'migratiesaldo 0'-beleid. Zie daarvoor de beantwoording van punt 74.*
119. Reclamant betwijfelt of de bouwplannen wel voldoende aansluiten op de behoeften van de eigen Beemster bevolking. Er is vooral behoefte is aan starterswoningen voor jonge gezinnen, omdat veel bestaande woningen in de Beemster te duur zijn voor starters uit de Beemster. Vol-

gens het stedenbouwkundig plan zullen er van de (bijna) 750 te bouwen woningen slechts 206 (oftewel 28%, het kleinste contingent) gebouwd gaan worden in het goedkope segment. *Antwoord: Uiteraard voorziet het plan niet alleen in starterswoningen. Het plangebied zou daardoor een erg monotoon karakter krijgen. De toekomstwaarde van zo'n wijk zou veel beperkter zijn dan de meer gemêleerde woningbouwtypologieën, zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Door ook in andere marktsegmenten te bouwen zal ook de doorstroming worden gestimuleerd. Bewoners uit de goedkopere bestaande woningen betrekken een duurdere woning in het plangebied. Hierdoor komen deze woningen vrij voor starters op de woningmarkt. De verhuisketens die hierdoor ontstaan, leveren veel meer woningen op voor deze groep woningzoekenden.*

120. Daarnaast betwijfelt hij of met het bouwen van zoveel woningen in Zuidoostbeemster, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de Beemster eigenlijk wel gediend worden. Uit de toelichting op het plan blijkt immers dat het aantrekkelijke karakter van de beoogde woningen is dat men woont in landelijk gebied, maar op loopafstand kan genieten van het stedelijk voorzieningenniveau van Purmerend. *Antwoord: Uiteraard zullen de toekomstige bewoners niet alleen in Zuidoostbeemster, maar ook elders gebruik maken van voorzieningen.*
121. De bouwhoogtes en de bouwvolumes voor de nieuwe woningen zijn te groot. Daarmee het kleinschalige, dorpse karakter van Zuidoostbeemster wordt aangetast. Gestapelde bouw hoort naar zijn mening als regel ook eigenlijk niet thuis in de Beemster. *Antwoord: Zie de beantwoording van de punten 5 en 7.*
122. Het verkeerskundig onderzoek toont eveneens aan, dat het bouwplan in feite onwenselijk is. De verkeersintensiteiten en de knooppunten die in Zuidoostbeemster zullen ontstaan, passen volstrekt niet in een dorpse, landelijke omgeving. De Purmerenderweg wordt zó druk, dat deze Zuidoostbeemster in tweeën verdeelt, en dat effect kan slechts met grote moeite en aanpassingen worden beperkt. Bovendien passen de verkeersoplossingen niet in de orthogonale structuur van De Beemster. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 2. In verband met hoogteverschillen van het landschap en de bestaande infrastructuur zijn - net als elders in De Beemster - geen verkeersoplossingen mogelijk die zich voegen naar de orthogonale structuur. De verkeersoplossingen wijken niet meer af van de orthogonale structuur dan andere verkeersoplossingen elders in De Beemster.*
123. Voor de reconstructie van en de aansluiting op de N244 is een aanpassing van het bestemmingsplan aldaar nodig. Het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I behoort niet te worden vastgesteld, als niet tevens een (ontwerp)bestemmingsplan wordt vastgesteld dat voorziet in de noodzakelijke aanpassingen van N244 en Purmerenderweg. *Antwoord: De constatering dat het bestemmingsplan voor de noordelijke aansluiting dient te worden aangepast is correct. Uit de beantwoording van punt 2 blijkt dat een herinrichting van de kruising Purmerendeweg-Zuidelijk met verkeerslichten volstaat om Zuidoostbeemster en de nieuwbouw in het plangebied op een verantwoorde manier te ontsluiten. Vooralsnog is een aanpassing van het desbetreffende bestemmingsplan niet aan de orde.*
124. Onder de noemer dat de randen van Zuidoostbeemster 'agrarisch' zullen blijven, blijkt het bestemmingsplan onder de bestemming 'agrarisch' de plaatsing van een glastuinbouwbedrijf mogelijk te maken (van ongeveer 10.000 m²), wat toch écht een vorm van hoge (5 meter volgens het plan) bebouwing is, die bovendien over het algemeen beschouwd wordt als land-

schappelijk bijzonder lelijk en daarom beperkt behoort te blijven tot concentratiegebieden. Dat is niet wat men meestal met 'agrarisch' bedoelt, want dat is open en grotendeels onbebouwd. Zo een glastuinbouwbedrijf hoort niet thuis aan de rand van een woonwijk. *Antwoord: Binnen de agrarische bestemming is 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 en dergelijke alsmede voor opslag van caravans opgenomen. Normaal gesproken zijn dit functies die niet in een nieuwe agrarische bestemming thuishoren. Deze keuze is gemaakt omdat het om de verplaatsing van een bestaande functie gaat. Zie verder de beantwoording van punt 115.*

125. De locatie waar glastuinbouw mogelijk is, mag óók gebruikt worden voor detailhandel en voor de opslag van kampeerauto's en caravans (3.300 m²). Dat zal een buitengewoon rommelig aanzicht opleveren. Voor zover het de bedoeling is dat de opslag inpandig zal plaatsvinden (het bestemmingsplan verplicht daar niet toe, dus dat kan zeker niet worden gegarandeerd), is de bouwhoogte van 5 meter veel hoger dan noodzakelijk is en daarmee te massief. Overigens lijken de gebruiksvoorschriften onder b. en c. onderling strijdig. Bovendien geven de gebruiksvoorschriften de exploitant niet de garantie dat hij inderdaad de glastuinbouwgronden mag gebruiken voor detailhandel en opslag. Deze planologische regeling is strijdig met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, en meer de sporen dragen van een compromis waarbij de gemeentelijke (planschade)kosten van bedrijfsverplaatsing vermeden zijn ten koste van een goede ruimtelijke ordening. *Antwoord: De voorschriften zijn aangevuld met een bepaling dat de opslag van kampeermiddelen uitsluitend inpandig mag plaatsvinden. De bouwhoogte komt overeen met de hoogte van de huidige bebouwing. De redactie van lid c is aangepast. Reclamant motiveert niet waarom de gebruiksvoorschriften de exploitant niet de garantie geven dat hij de glastuinbouwgronden mag gebruiken voor detailhandel en opslag. Het college deelt het standpunt niet dat er strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is in dit geval geen sprake van een blanco situatie, maar van een bestaand glastuinbouwbedrijf, waar de gronden in de huidige situatie ook voor andere doeleinden worden gebruikt. Om een aaneengesloten woongebied te kunnen realiseren, zal dit bedrijf worden verplaatst naar een naastgelegen locatie in de nabije omgeving.*

4.10. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland

126. Rijkswaterstaat gaat ervan uit dat de afspraken die gemaakt zijn over de ontsluiting van het plangebied ook daadwerkelijk tot uitvoering komen. *Antwoord: Het college heeft er groot belang bij dat deze afspraken ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht.*
127. Rijkswaterstaat verzoekt om een ambtshalve correctie van de plankaart voor een drietal kleine stroken groen, die eigendom van het rijk zijn. *Antwoord: De kleine correcties op de plankaart worden verwerkt.*

4.11. Familie Nijland-Schoones, Purmerenderweg 52

Mede namens: A. Kuijt, nummer 53, K. Dekker, nummer 54, R. Rijkenberg, nummers 50 en 51, G. Haan, nummer 48, P. Middelburg, nummer 47, B. Ordeman, nummer 52A en R. Reijne, nummer 49.

128. Het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zal leiden tot relatief grootschalige woningbouw in het kleine dorp Zuidoostbeemster, terwijl een nog volgend bestemmingsplan fase II nu reeds een volgende, ingrijpende hoeveelheid woningen aankondigt. Met het realiseren van deze, voor de kleine, dorpse kern Zuidoostbeemster, wordt het karakter van Zuidoostbeemster ingrijpend en onomkeerbaar gewijzigd. Door de schaal van de plannen zal de Zuidoostbeemster als typisch Beemsterdorp verloren gaan en plaatsmaken voor een overwegend stedelijk karakter. *Antwoord: Het college ontkent niet dat Zuidoostbeemster zal veranderen door de realisatie van het nieuwe woongebied. Wij delen echter u standpunt niet dat het Beemsterdorp verloren gaat en plaatsmaakt voor een overwegend stedelijk karakter.*
129. De betekenis van de aanwijzing van de gehele Beemster als Werelderfgoed door de UNESCO lijkt met dit ontwerpplan in het niets te verdwijnen. Deze zeer speciale status van de Beemster, inclusief de Zuidoostbeemster, dient mee te brengen dat met uiterste voorzichtigheid wordt omgegaan met ruimtelijke ingrepen. In het ontwerpplan wordt niet onderbouwd hoe deze grootschalige woningbouw, waardoor een grote hoek van de landelijke polder zal veranderen in woningbouw, kan passen in de bescherming die de UNESCO status brengt. Woningbouw dient in de Zuidoostbeemster plaats te vinden op beperkte schaal, zonder hoogbouw, niet aaneengesloten en met behoud van het dorpse karakter. *Antwoord: Zie de beantwoording van de punten 87, 5 en 7.*
130. De woningbouw heeft niet alleen gevolgen voor het plangebied maar voor een veel groter deel van de Beemster. Op geen enkele wijze is onderzocht welke ontwikkelingen op termijn zijn te verwachten in de Beemster Polder Het ontbreekt de gemeente Beemster aan visie op de langere termijn. De gemeente wenst wel te bouwen en daarmee een bijdrage te leveren aan noodzakelijke woningbouw voor de stadsregio maar zonder een daarbij behorende visie voor de verdere toekomst. *Antwoord: De huidige Structuurvisie (1996) vormt getalsmatig geen kader voor de ontwikkeling van het plangebied. De constatering dat er meer woningen gebouwd worden dan in die Structuurvisie worden genoemd, is correct. Deze Structuurvisie heeft echter ook betrekking op de woningbehoefte tot 2010. Sinds 1996 hebben zich een aantal maatschappelijke ontwikkelingen voorgedaan, waardoor de woningbehoefte is veranderd. Ruimtelijk-functioneel gezien gaat de Structuurvisie uit van bouwen aangrenzend aan de bestaande kern. Aan dat principe is bij de vervaardiging van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I vastgehouden. Daarom zijn de sportvelden uitgeplaatst. De vrijkomende locaties worden ingevuld met woningbouw.*
131. De verplaatsing van ZOB brengt nu mee dat verkeerskundige mogelijkheden definitief zijn afgesloten met een mogelijk daaruit volgend ernstig effect voor de noordelijke omgeving van het plangebied. De onderzoeken richten zich uitsluitend op het plan gebied en niet op externe effecten, zoals bijvoorbeeld de haalbaarheid van de aanleg van een noordelijke ontsluitingslus. Een totale gebiedsvisie zowel op de korte als op de langere termijn (en dus niet alleen voor het plangebied zelf) ontbreekt in het geheel. *Antwoord: De verplaatsing van de velden van ZOB beperkt inderdaad de mogelijkheid om de Purmerenderweg aan de oostzijde op de N244 aan te sluiten. Het is overigens de vraag of een gelijkvloerse kruising, zo dicht bij de aansluiting van de N244 op de A7 een goede ontsluiting mogelijk zou maken. Het college gaat er overigens vanuit dat de in het verkeerskundig onderzoek voorgestelde noordelijke ontsluitingslus tot een goede verkeerskundige oplossing leidt.*

132. De oplossing voor de verkeerskundige problemen als gevolg van bebouwing vindt de gemeente in het realiseren van een noordelijke aansluiting Purmerenderweg-N244. Met grote nadruk wordt erop gewezen dat de gemeente in het geheel geen onderzoek heeft laten uitvoeren naar andere mogelijkheden om het verkeersprobleem aan te pakken, geen enkel onderzoek heeft laten uitvoeren naar de gevolgen van de aansluiting voor de bestaande bebouwing, alsmede geen aandacht besteed aan de verkeerskundige gevolgen voor het gehele noordelijke deel van de Purmerenderweg. Reclamanten keren zich tegen een aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 in het algemeen en in het bijzonder tegen de nu als gewenste optie gepresenteerde noordelijke aansluiting. De keus doet bijzonder sterke afbreuk aan de belangen van omwonenden. Zonder dat een woord wordt gewijd aan de gevolgen, projecteert men een grote rotonde op zeer geringe afstand tussen een aantal bestaande woningen en op particuliere gronden. De bewoners bij de rotonde maar ook in de iets verdere nabijheid zullen worden geconfronteerd met een verslechterende woonomgeving, drukte dag en nacht, ernstige geluidsoverlast, verslechtering van de luchtkwaliteit en verlies aan woongenot. *Antwoord: Wij hebben er begrip voor dat deze bewoners van de cluster woningen alwaar in een verkeersstudie de nieuwe ontsluiting van de N244 op de Purmerenderweg staat ingetekend zo verontrust reageren. Dit is echter in het kader van het onderhavige bestemmingsplan nog niet aan de orde. De noordelijke aansluiting is wel opgenomen in het convenant Gebiedsgericht Benutten, dat is ondertekend door het Rijk, de provincie en een aantal regiogemeenten. Deze aansluiting zal pas gerealiseerd kunnen worden als de desbetreffende planologische procedure is doorlopen. Wij nemen vooralsnog kennis van uw verzet.*
133. Op veel te gemakkelijke wijze wordt uitgegaan van de afwezigheid van alternatieve verkeerskundige mogelijkheden zoals de veel besproken aansluiting van de A7 op de Oosthuizerweg. Verkeer uit de groeiende kern Oosthuizen en omgeving zal immers gedwongen zijn om de route via de aansluiting op de N244 te kiezen zonder enig redelijk alternatief. De aansluiting zal een enorme toename, zelfs een verdubbeling, van de verkeersintensiteit van het noordelijk deel van de Purmerenderweg betekenen waarbij een aantal van meer dan 8500 motorvoertuigen per etmaal wordt genoemd. Deze verkeersintensiteit kan door de Purmerenderweg niet worden verwerkt. Bovendien ontbreken fietspaden. *Antwoord: Bij de voorbereiding van het convenant Gebiedsgericht Benutten is geconstateerd dat er slechts sprake is van een lichte toename van het autoverkeer als gevolg van het maken van een aansluiting van de Purmerenderweg op de N244. De suggestie om voor de ontsluiting van Oosthuizen een aansluiting te maken van de Oosthuizerweg op de A7 is weliswaar opgenomen in de regiovisie Waterland 2040, maar het zal nog moeten blijken of de aansluiting bijdraagt aan de oplossing van de congestie op de A7. Bovendien verwachten we extra sluipverkeer door de polder. Het gedeelte van de Purmerenderweg dat een belangrijke schakel is in de fietsverbinding met Middenbeemster is voorzien van een vrijliggend fietspad. Voor de fietsers van en naar Oosthuizen bestaan goede en veilige alternatieven.*
134. De eigenaresse van de gronden die noodzakelijk zijn voor de noordelijke ontsluitingslus heeft laten weten geen enkel deel van haar grond te zullen verkopen, ook niet in de toekomst, en zal hiertoe alle noodzakelijke maatregelen nemen. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

135. Voor zover de gemeente zal voortgaan met de ontwikkeling van woningbouw, de thans beoogde aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 al dan niet met een noordelijke variant, en mogelijk andere negatieve ontwikkelingen, zullen wij ons daar met alle mogelijke middelen tegen keren. Alle gevolgen waaronder het afgenomen woongenot, de waardevermindering van de woningen, de nadelige gevolgen voor milieu en gezondheid, zullen reclamanten neerleggen bij de gemeente Beemster. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
136. Reclamanten verzoeken met klem af te zien van grootschalige woningbouw en de Beemster. *Antwoord: Deze suggestie wordt niet gevolgd. Zie hiervoor de beantwoording van punt 1.*

4.12. H.Z. Peek, Noorderpad 60.

137. De plannen zouden moeten worden aangepast aan het 'migratiesaldo 0'-beleid in de stijl van het burgergrid waarin het karakter van de Zuidoostbeemster gehandhaafd blijft met ruimte stroken groen tussen de woningen. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 74.*

4.13. Lilian Oelof, Purmerenderweg 157

138. Reclamante heeft haar woning te koop staan. Zij verkoopt vanwege de plannen van de gemeente die zijn schaduw kennelijk vooruit werpt. Zij heeft de vraagprijs al moeten verlagen. Het komt haar voor dat de gemeente een plan van aanpak zou moeten hebben voor zaken als schaduw- en planschade. *Antwoord: Als de wetgeving of jurisprudentie nieuwe mogelijkheden tot kostenverhaal bij rechtmatig overheidshandelen biedt dan zullen wij uiteraard daarmee rekening houden.*