

Gemeente Beemster
Bestemmingsplan
Vierde kwadrant

Toelichting, voorschriften en plankaart

Augustus 2008

Kenmerk 0370-02-T04
Projectnummer 0370-02

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Huidige situatie	4
3.	Beleid	6
3.1.	Internationaal beleid	6
3.1.1.	Kaderrichtlijn water	6
3.2.	Rijksbeleid	6
3.2.1.	Nota Ruimte	6
3.2.2.	Nota Belvedere	8
3.2.3.	Vierde Nota Waterhuishouding	9
3.3.	Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3.1.	Streekplan provincie Noord-Holland Zuid	10
3.3.2.	Streekplanuitwerking Waterlands Wonen	10
3.3.3.	Streekplanherziening Begrenzing nationaal landschap Laag Holland	11
3.3.4.	Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010	13
3.3.5.	Waterbeheersplan 3	13
3.3.6.	Regionaal Verkeer- en Vervoerplan	14
3.3.7.	Regionale Woonvisie	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1.	Des Beemsters	14
3.4.2.	Woonvisie	15
3.4.3.	Vigerend bestemmingsplan	17
4.	Onderzoek	18
4.1.	Bodemonderzoek	18
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3.	Waterhuishouding	19
4.4.	Flora en fauna	21
4.5.	Geluid	23
4.6.	Luchtkwaliteit	24
4.7.	Externe veiligheid	24
4.8.	Zonering	25
4.9.	Kabels en leidingen	27
5.	Toekomstige situatie	28
5.1.	Algemeen	28
5.2.	Programmatische uitgangspunten	28
5.3.	Hoofdopzet van het gebied	28

6.	Planbeschrijving	31
6.1.	Algemeen	31
6.2.	Beschrijving in hoofdlijnen	31
6.3.	Voorschriften	32
7.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	35
7.1.	Algemeen	35
7.2.	Zienswijzen	35
7.3.	Artikel 10-overleg	39
7.4.	Economische uitvoerbaarheid	50

Bijlage: Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

1. Inleiding

De gemeente Beemster is op dit moment, het voorjaar van 2008, volop bezig met de ontwikkeling van het de laatste uitbreiding in het noordoostelijk kwadrant: Leeghwater 3A en 3B.

In het streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" zijn voor de nabije toekomst in de gemeente Beemster twee uitbreidingslocaties aangewezen. Het gaat daarbij enerzijds om het woongebied De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster waar in het zuidelijk deel tot 2012 700-750 woningen zullen worden gebouwd. In de toekomst zal het noordelijk deel uitgebreid worden met nog eens 450 woningen. Anderzijds gaat het om het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Vierde kwadrant in Middenbeemster. Volgens de streekplanuitwerking mogen in dit deelgebied 240 woningen worden gerealiseerd.

Op 6 april 2006 heeft de gemeenteraad van Beemster een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het onderhavig bestemmingsplan. Dit is gebeurd om als gemeente zelf de regie in handen te hebben bij de ontwikkeling van het plangebied. Dit voorlopig voorkeursrecht heeft een geldingsduur van 2 jaren, gerekend vanaf de datum van het raadsbesluit. Binnen deze termijn van 2 jaren (dus vóór 6 april 2008) dient een ontwerpstructuurplan dan wel een ontwerpbestemmingsplan ter visie te worden gelegd. Het onderhavige bestemmingsplan heeft naast het planologisch-juridisch mogelijk maken van woningbouw in het plangebied tevens tot doel het voorkeursrecht te bestendigen.

Het bestemmingsplan komt daardoor eerder in procedure dan op grond van de ontwikkeling noodzakelijk lijkt. De eerste woningen in het plangebied zullen op grond van de huidige inzichten niet voor 2014 worden gerealiseerd. Vanaf dat jaar zullen gedurende de daaropvolgende jaren elk jaar ongeveer 60 woningen worden gebouwd.

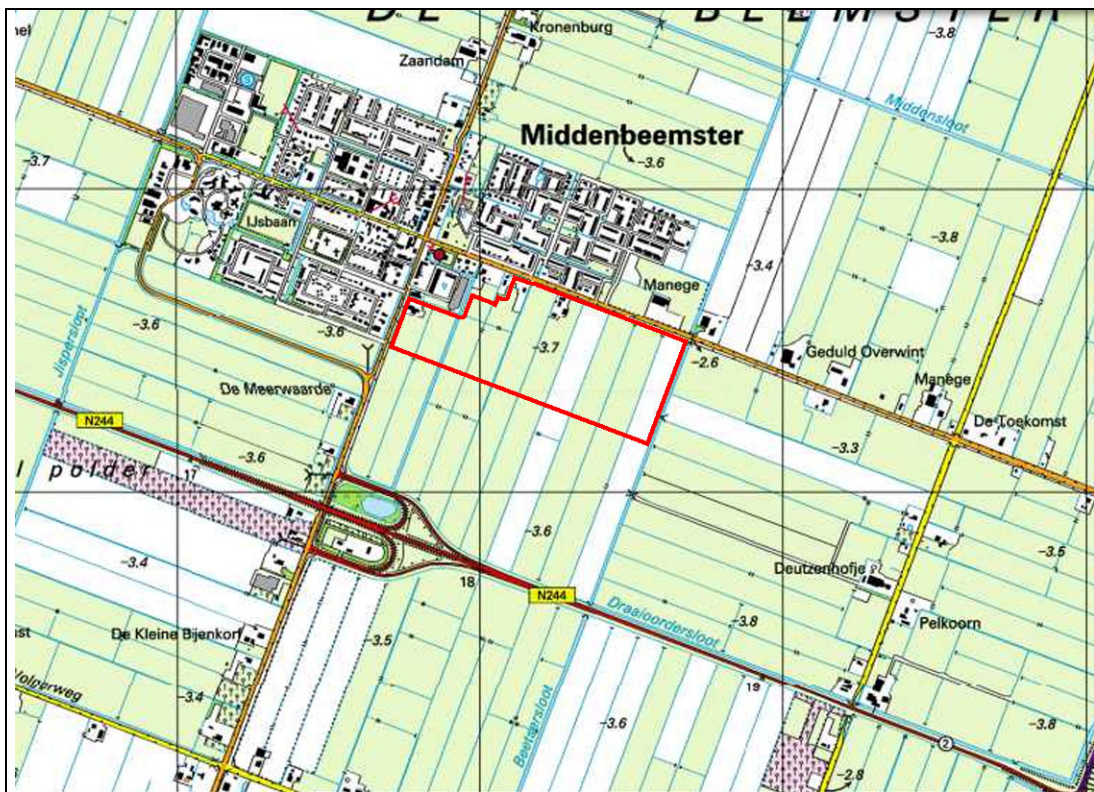
De bepaling van de omvang en de ligging van het plangebied is daarom een lastig dilemma. Wanneer net als bij Leeghwater 3 wordt uitgegaan van een gemiddelde woningdichtheid 25 woningen per hectare is ongeveer 10 hectare noodzakelijk voor het te realiseren woningbouwprogramma. Het gemeentebestuur geeft er echter de voorkeur aan de noodzakelijke gronden via de minnelijke weg te verwerven en het plangebied aansluitend aan de bestaande infrastructuur van de Middenweg of de Rijperweg te ontwikkelen. Omdat de planhorizon nog zo ver in de toekomst ligt, is op dit moment echter nog volstrekt onduidelijk waar de eerste fase van het nieuwe woongebied zal plaatsvinden. Om niet nu al een keuze te maken en het voorkeursrecht kwijt te raken voor de overige gronden is er voor gekozen het totale vierde kwadrant in het plangebied van dit bestemmingsplan op te nemen. Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 30 hectare.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

De Beemster heeft een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit elementen als wegen, bomenrijen, watergangen en bebouwing die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, de strakke bomenrijen langs de wegen en op de erven en de statige agrarische bebouwing van vroeger. Binnen de grillige contour van de ringdijk is de Beemster opgebouwd uit een heldere grid-structuur van wegen en waterlopen.

Abbeelding 1: Ligging plangebied.

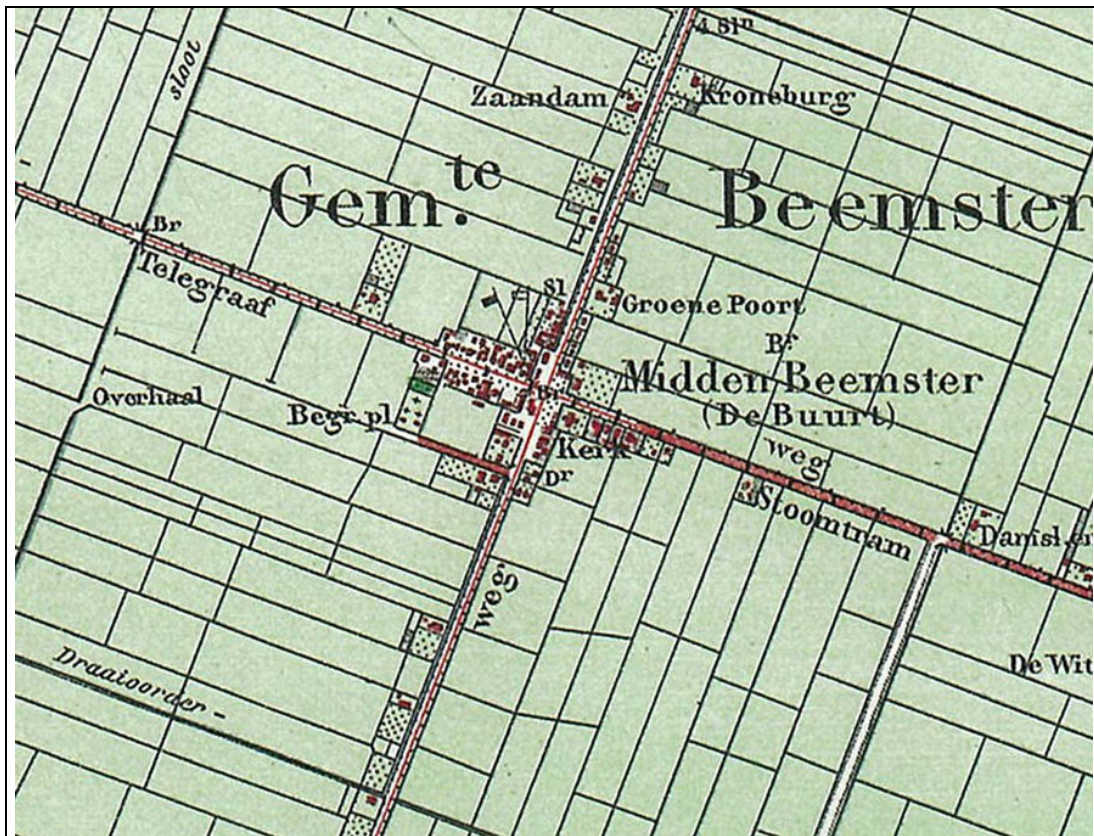


De Beemster wordt gekenmerkt door een orthogonaal wegenpatroon, waarin de wegen in een grid van ongeveer 1.800 meter van elkaar liggen. Het grid is zodoende te verdelen in modules van 1.800x1.800 meter. Op de halve afstand liggen wateringen, die binnen het grid blokken van 900x900 meter vormen, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 180x900 meter. Zodoende is een mathematisch landschap ontstaan dat bestaat uit een aaneenschakeling van zuivere vierkanten. De sloten in de vierkanten zijn veelal ook op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan één van de zijden van zo'n vierkant gesitueerd. In het vierde kwadrant ligt die oriëntatierichting, in tegenstelling tot de overige drie kwadranten, noord-zuid. Gelet op de unieke samenhang van

wegen, waterlopen, verkavelingen en nederzettingen in het strakke geometrisch patroon, is Beemster geplaatst op de lijst van werelderfgoederen van Unesco.

Langs de gridstructuur zijn losse bebouwingskorrels ontstaan en een aantal kernen, waarvan de kern Middenbeemster de grootste is. Middenbeemster is het oudste dorp van de Beemster, dat zoals de naam al zegt midden in de droogmakerij de Beemster is gesitueerd. Het is aangelegd op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. Met de aanleg van een rechthoekig plein in 1610 en de bouw van de kerk in 1623 aan dit plein ontstond een kruisdorp in het midden van de polder. Middenbeemster groeide dankzij het plein en de kerk al snel uit tot het centrum van de Beemster met centrumfuncties als een veemarkt en rondom het plein een Herenhuis, een weeshuis, een school en korenmolen.

Afbeelding 2: Historische topografie.



Rond 1900 was Middenbeemster als kruisdorp nog duidelijk herkenbaar en tot halverwege de 20e eeuw voldeed het kruisdorp aan de uitbreidingsbehoefte. In de periode na de tweede wereldoorlog is het dorp ook buiten het kruis uitgebreid. Drie kwadranten werden bebouwd waarbij de periode van bouwen momenteel nog duidelijk afleesbaar is aan de architectuur. Kenmerkend voor de verschillende uitbreidingen is:

- de herkenbare orthogonale richtingen van de polder zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte;
- de verspringende blokstructuur binnen de kwadranten door knikken of sprongen in straten of het draaien van de bouwrichting;
- openbare groenplekken binnen de blokstructuur;
- de inpassing van de lange rechte perceelssloten grotendeels gelegen aan de openbare ruimte;
- een overwegende bouwhoogte van twee lagen met kap, de kerk is duidelijk het hoogste gebouw;
- afwisselend voor- en achterkanten van bebouwing naar het buitengebied gericht waardoor de rand ook afwisselend publiek of privaat terrein is;
- afwisselende bebouwing in massa, bouwhoogte, kapvorm en materiaalgebruik georiënteerd op de Middenweg en Rijperweg, de historische linten.

Het derde kwadrant wordt aan de oostzijde van Middenbeemster binnenkort afgerond tot de poldersloot waardoor de drie kwadranten eenzelfde afmeting zullen hebben.

Het plangebied is gesitueerd aan de oostkant van de Middenweg en aan de zuidkant van de Rijperweg. Deze beide wegen vormen een onderdeel van het historische orthogonale wegenpatroon.

De Rijperweg is tevens de noordgrens van het plangebied. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Beetsersloot, aan de zuidzijde door een lijn evenwijdig aan de Rijperweg in het verlengde van de Klaas Hoogetoornlaan. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Middenweg. De bestaande bebouwing aan het Prinses Beatrixpark en de bestaande woningbouw aan de Rijperweg 112 en 113 ligt buiten het plangebied.

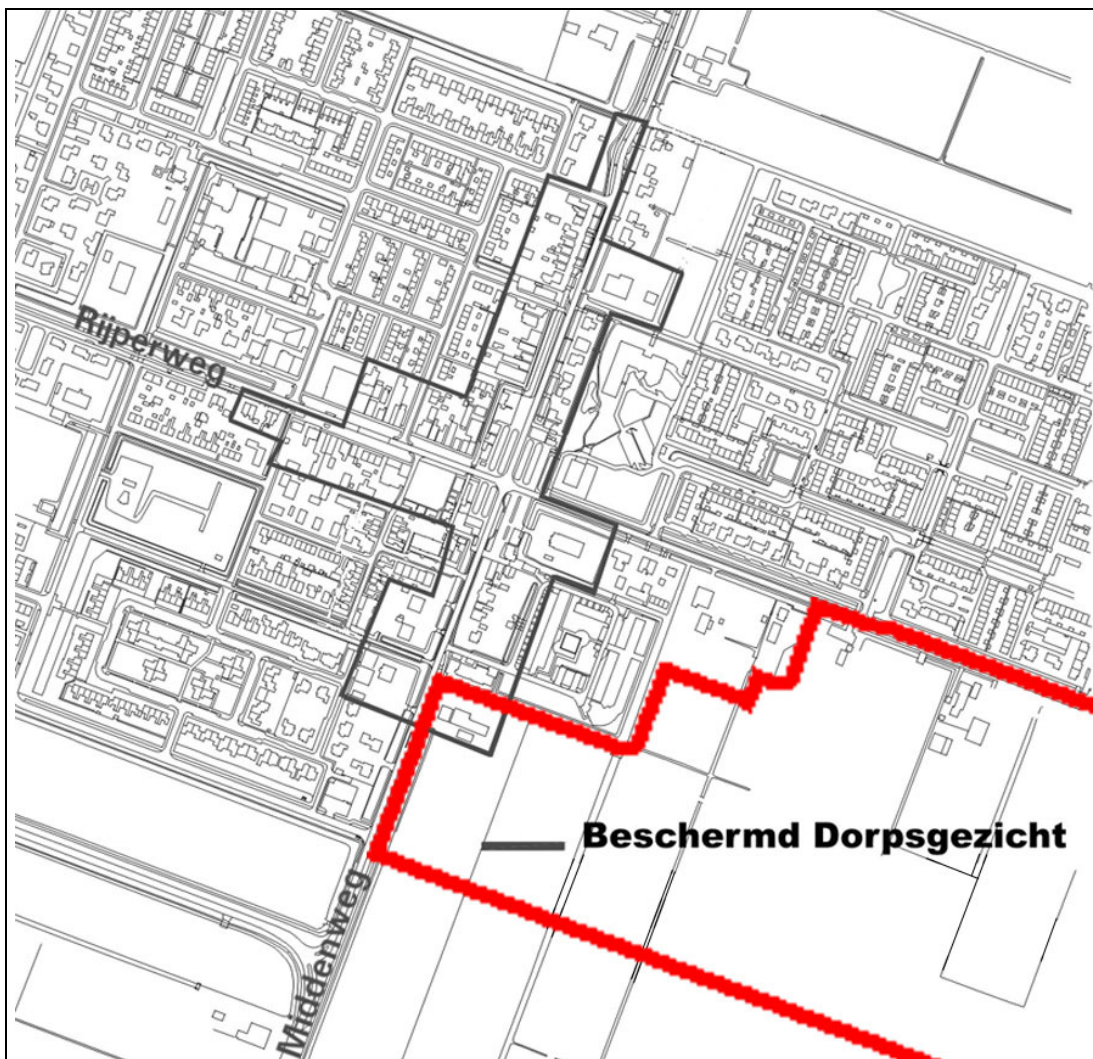
2.2. Huidige situatie

De gronden in het plangebied worden grotendeels agrarisch gebruikt als grasland. In het plangebied zijn twee melkrundveehouderijen aanwezig aan de Middenweg 188 en aan de Rijperweg 114. Daarnaast maakt het perceel ten westen van Rijperweg 114 deel uit van het plangebied. In de bebouwing op dit perceel worden hobbymatig paarden gehouden. Op het perceel is daarvoor tevens een paardenbak aanwezig.

Langs de zuidzijde van de Rijperweg ligt een vrijliggend fietspad dat begint tegenover de Rustenhoven, een van de ontsluitingswegen van de wijk Leeghwater in het noordoostelijk kwadrant.

Het Beschermd Dorpsgezicht omvat de historische kern van Middenbeemster. De bebouwing op het perceel Middenweg 188 maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Middenbeemster. Naar verwachting zullen de agrarische activiteiten op dit perceel tijdens de planperiode worden beëindigd. Uiteraard zal dit beeldbepalende pand gehandhaafd blijven en naar alle waarschijnlijkheid een woonfunctie krijgen.

Afbeelding 3: Beschermd dorpsgezicht.



3. Beleid

3.1. Internationaal beleid

3.1.1. Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste uitgangspunten van de KRW zijn:

- De vervuiler betaalt
- De gebruiker betaalt
- Na 2000 geen achteruitgang van de chemische en ecologische toestand van het water
- Resultaatsverplichting in 2015
- Stroomgebiedsbenadering)

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoorde-

lijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

- Nationale landschappen

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het gebied Noord-Hollands Midden. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde land-

schappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het gebied Noord-Hollands Midden kent volgens de Nota als kernkwaliteiten grote openheid, geometrische inrichtingspatroon in droogmakerijen en strokenverkaveling.

Het zeer open veenweide- en droogmakerijenlandschap van Noord-Hollands Midden zijn het archetypen van een 'Hollands landschap'. Het bestaat uit een laag gelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen omzoomd door dijken en ringvaarten. Het veenweidegebied is van nature zeer nat en het laagveenpakket is van natuurhistorisch belang en kenmerkend voor laag (West-) Nederland. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door een strokenverkaveling vanuit ontginningslinten en is in te delen in rijpolders en vaarpolders. Het is van groot nationaal en internationaal belang voor weidevogels. De 17e eeuwse rationeel ontgonnen droogmakerijen vormen een onderdeel van het Nederlandse cultureel erfgoed. De Beemster is zelfs opgenomen als werelderfgoed op de UNESCO-lijst. De droogmakerijen zijn meesterwerken van de Nederlandse ingenieurskunst, maar ook van de ruimtelijke planning en inrichting en de landschapsbouw 'avant la lettre'. Zij hebben een regelmatige gridverkaveling in wegen, waterlopen en beplanting, en vormen grote open ruimten die door dijken omsloten zijn. Tevens is in het gebied een gedeelte van de Stelling van Amsterdam (dat ook tot het werelderfgoed behoort) te vinden.

Deze kernkwaliteiten zijn van belang voor de vraag of de beoogde ontwikkeling van 240 woningen kan worden aangemerkt als grootschalig.

Er is een aantal argumenten om de onderhavige ontwikkeling niet als grootschalig aan te merken. Hiervoor is met name van belang dat de te realiseren woonwijk wordt gesitueerd in het Vierde Kwadrant, een locatie die, gelet op de huidige opzet van Middenbeemster, zeer voor de hand ligt en als het ware leidt tot een opvulling van een nog niet bebouwd gedeelte van de gemeente. Gelet op het feit dat deze woonwijk tegen de reeds bestaande bebouwing wordt gesitueerd, wordt hiermee de karakteristieke openheid niet verkleind. Er wordt evenmin afbreuk gedaan het geometrische inrichtingspatroon en de strokenverkaveling. Bovendien wordt er gebouwd voor eigen behoefte en daarmee voor ten hoogste migratiesaldo nul. De ontwikkeling van het Vierde Kwadrant past daarmee binnen het beleid zoals dat in de Nota Ruimte is geformuleerd.

3.2.2. Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de

nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Bevederekaart genoemd).

De Beemster is aangewezen als Belvederegebied, omdat het een droogmakerij is van uitzonderlijke universele en Europese betekenis. De Nederlandse droogmakerijen hebben een internationale voorbeeldfunctie vervuld. De Beemster heeft als eerste grotere droogmakerij naast een internationale ook een nationale voorbeeldfunctie gehad. Internationaal gezien zijn de droogmakerijen een relatief zeldzaam voorkomend landschapstype. De Beemster is bovendien een uitzonderlijk voorbeeld van een architectonisch ensemble en landschap dat een belangrijk stadium uit de ontginningsgeschiedenis van Nederland illustreert. Het is een duidelijk begrensd en authentiek voorbeeld van een ontworpen en gerealiseerd landschap volgens de klassieke en Italiaanse 17e-eeuwse stijlidealen met een schaakbordpatroon van grondgebruik en rechte en beplante wegen. Als zodanig is het een duidelijk voorbeeld van een landschap dat niet voornamelijk op rationele gronden is ontworpen maar meer op basis van een architectuur-historische visie. Behalve ten behoeve van het tegengaan van overstromingen en het creëren van nieuwe landbouwgrond werd De Beemster ook gerealiseerd als veilig investeringsobject voor de rijke kooplieden uit Amsterdam. Het landschap van De Beemster wijkt door de bijzondere architectonische achtergrond duidelijk af van de andere droogmakerijen. Een groot deel van De Beemster is inundatieveld behorende bij de Stelling van Amsterdam.

Als typische dragers van het gebied worden onder andere genoemd:

- de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster,
- Het unieke 17e-eeuwse (landschaps)architectonische ensemble bestaande uit:
 - het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 - de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op assenkruis van wegen;
 - de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - de monumentale boerderijen en buitens;
 - de oude 19e-eeuwse gemalen en molengangen;
 - de vijf forten van de Stelling van Amsterdam, langs de west-, zuid- en oostzijde.

Op grond daarvan is het van belang dat uitbreidingen van bijvoorbeeld Middenbeemster goed worden ingepast.

3.2.3. Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding zet de strategie door van integraal waterbeheer die is ingezet in de Derde Nota Waterhuishouding. De wateroverlast die in de negentiger jaren is ontstaan heeft echter tot het inzicht geleid dat maatregelen, die herhaling moeten voorkomen, meer inhouden dan het verhogen van dijken. De Vierde Nota Waterhuishouding pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie

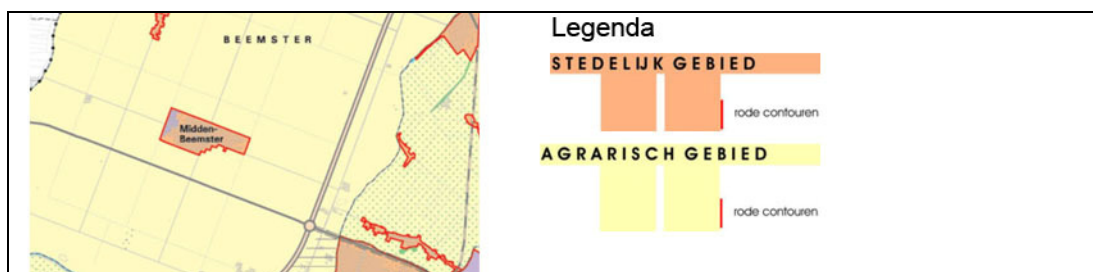
en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk. Het beleid heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1. Streekplan provincie Noord-Holland Zuid

In het streekplan "Noord-Holland Zuid" vastgesteld op 17 februari 2003 heeft het plangebied de aanduiding 'stedelijk gebied'. De locatie ligt buiten de rode contour. Deze rode contouren geven de uitbreidingsruimte aan voor verdere vormen van verstedelijking.

Afbeelding 4: Plankaartfragment Streekplan Noord-Holland Zuid.



3.3.2. Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

De streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 februari 2006 bevat een verdeling van woningen over de regio. De nieuwe bouwopgave in het streekplan bedraagt voor de regio Waterland tot 2020 6.000 woningen. Het streekplan heeft de ambitie om 50% (3.000 woningen) binnenstedelijk te realiseren door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT). Op het moment van vaststelling van het streekplan was nog niet voldoende duidelijk waar en op welke wijze woningbouw gerealiseerd kon gaan worden. Het aantal ICT-woningen is per gemeente onderverdeeld. In de gemeente Beemster dienen 200 ICT-woningen tot en met 2012 te worden gebouwd.

De andere 50% van de totale regionale woningbouwopgave zal op uitleglocaties dienen te worden gerealiseerd. In de streekplanuitwerking is het Vierde Kwadrant in dat kader genoemd als een woningbouwlocatie voor circa 240 woningen. Op de plankaart is het Vierde Kwadrant als uitleglocatie aangewezen met als symbool een gesloten huis en als cultuurhistorische kwalificatie 'kruispunt dorp'. De locatie behoort daarmee tot de woningbouw behorende bij de lijst van '3.000 woningen regulier'.

Uit de Integrale toets die is uitgevoerd voorafgaand aan de streekplanuitwerking blijkt dat een klein deel in weidevogelgebied ligt. Op bestemmingsplanniveau zal moeten blijken of gecompenseerd moet worden.

Afbeelding 5: Plankaartfragment Streekplanuitwerking Waterlands Wonen.



Het streekplan stelt als doelstelling voor het regionale woningbouwprogramma Waterland: behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. De nieuwe uitleglocaties moeten bijdragen aan:

- de leefbaarheid van de kernen;
- de vitaliteit van het platteland;
- de identiteit van Waterland voor landschap, cultuurhistorie en natuur.

Om invulling te geven aan de kwaliteitsborging voor het bouwen met behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap van Waterland, vraagt de provincie van de gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties buiten de rode streekplancontour een beeldkwaliteitsplan per nieuwe locatie opstellen. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen vanuit de identiteit van een gemeente of samenhangend gebied de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Het beeldkwaliteitsplan bestaat in ieder geval uit de volgende vijf elementen:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De groeistrategieën met bijbehorende kwaliteitscriteria uit cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' vormen onder meer een belangrijke basis bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan.

3.3.3. Streekplanherziening Begrenzing nationaal landschap Laag Holland

In de Nota Ruimte heeft het rijk een globale begrenzing opgenomen van de nationale landschappen. In deze nota staat dat provincies verantwoordelijk zijn voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. De gedetailleerde begrenzing moet worden opgenomen in de streekplannen en de benoemde kernkwaliteiten moeten per nationaal landschap worden uitgewerkt. In de Streekplanherziening Begrenzing nationaal landschap Laag Holland van het streekplan Noord-Holland Zuid en het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (Vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 18 december 2006) gebeurt dit voor het natio-

naal landschap Laag Holland (in de Nota Ruimte Noord-Hollands Midden genaamd). De gemeente Beemster ligt geheel binnen het nationaal landschap.

Om de ruimtelijke doelstellingen voor het nationaal landschap Laag Holland te realiseren zijn er, naast de algemene beleidslijnen uit de geldende streekplannen, een aantal specifieke beleidslijnen voor het nationaal landschap van toepassing. Nieuwe ontwikkelingen in het nationaal landschap, die nog niet geregeld zijn in de geldende streekplannen moeten, naast het algemene streekplanbeleid, ook voldoen aan de specifieke beleidslijnen in deze streekplanherziening. De specifieke beleidslijnen betreffen de volgende onderwerpen:

- migratiesaldo 0.
- grootschalige functies.
- beeldkwaliteitsplan.
- rood voor groen.

Migratiesaldo 0

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 deze 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-raming 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.

Grootschalige functies/ ontwikkelingen

Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn in relatie tot de kernkwaliteiten en bestaande functies in het gebied bepalend voor wat er per locatie mogelijk is. De mogelijkheden in al bebouwde delen van het landschap zullen groter zijn dan in de onbebouwde delen. Grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe glastuinbouwlocaties

en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten (uitgezonderd capaciteitsuitbreiding) zijn daarom in principe niet toegestaan in het nationaal landschap.

Beeldkwaliteitsplan

In het nationaal landschap Laag Holland is het van groot belang dat er aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van ruimtelijke plannen. Voor woningbouwplannen buiten de rode contour van het streekplan Noord-Holland Zuid is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan (al) verplicht gesteld in de streekplanuitwerking Waterlands Wonen.

Het beeldkwaliteitsplan dient in ieder geval vertaald te worden in de voorschriften van het bestemmingsplan, waarmee de juridische verankering is geborgd.

3.3.4. Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

Op 30 januari 2006 is het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006 – 2010 'Bewust omgaan met Water' vastgesteld. Klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling hebben steeds meer invloed op het waterbeheer. Het Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer en de vergunningverlening in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om wateroverlast te voorkomen en om de waterkwaliteit te verbeteren. In het plan worden op hoofdlijnen de eisen beschreven die de functies van het oppervlaktewater (boezem, beroepsvaart, recreatievaart, zwemlocaties, viswater en ecologische verbindingen) en de grondgebruikfuncties (natuur, stedelijk gebied, landbouw en gebieden met bijzondere waarden) stellen aan het waterbeheer. Deze functies zijn richtinggevend voor de taakstelling van de waterschappen.

3.3.5. Waterbeheersplan 3

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in het "Waterbeheersplan 3 2007-2009 Helderere doelen - Helder water" (WBP3) het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. Bij elkaar gaat het om een oppervlak van ongeveer 12.000 hectare water in Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal.

Het hoogheemraadschap werkt al sinds het begin van de jaren negentig volgens een integrale watersysteembenadering. Dit betekent dat het water, de waterbodem en de oevers in hun onderlinge samenhang worden bekeken en benaderd. Het betekent ook dat via een gebiedsgerichte benadering de belangen worden meegewogen van alle functies die in het gebied aanwezig zijn. Deze benadering voorkomt dat maatregelen die gericht zijn op een deelaspect van het watersysteem, onvoorziene negatieve effecten hebben op andere aspecten ervan. Het waterplan gaat in op beheer van het watersysteem, bronaanpak (beheersing van de verontreiniging) en ruimte voor water nu en in de toekomst.

In het perspectief van dat laatste aspect, dient het watersysteem in stand gehouden en ontwikkeld te worden. In verband daarmee dient de watertoets te worden gehanteerd. Daarmee heeft het hoogheemraadschap de mogelijkheid de werking van het watersysteem op orde te houden.

Om kosten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beheersen zal het kostenveroorzakersbeginsel worden toegepast. Belangrijk uitgangspunt bij die nieuwe ontwikkelingen is het principe "Dempen is graven", waarmee wordt bereikt dat het huidige watersysteem niet verder wordt verkleind. Het watersysteem dient ook verder ontwikkeld te worden. Om inundatie binnen de normen te houden, heeft het hoogheemraadschap een raamplan gemaakt. Hierin is de wateropgave opgenomen voor alle polders die niet aan de normen voor wateroverlast voldoen. De opgave bestaat per polder uit een combinatie van maatregelen (zoals stuwverbetering, ruimte voor water, gemaalvergroting) en een kosten-batenanalyse. De maatregelen zijn erop gericht om problemen op te lossen waar ze ontstaan, zodat afwenteling van problemen zo veel mogelijk is te voorkomen. Aan de andere kant gaat het plan ook in op maatregelen bij watertekort en op de waterkwaliteit.

3.3.6. Regionaal Verkeer- en Vervoerplan

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Het plan is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het OV en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid.

Het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) is een belangrijk onderdeel van de Regionale Agenda van de Stadsregio Amsterdam, het werkprogramma voor de bestuursperiode 2006 - 2010. Onderdeel van het RVVP is een uitvoeringsprogramma waarin de verantwoordelijkheden ten aanzien van beleid en uitvoering van projecten zijn vastgelegd voor de korte termijn (tot 2010) en met een doorkijk naar de lange termijn van 2010 tot 2030.

3.3.7. Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Het geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie van de stadsregio Amsterdam de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. Dat vloeit voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen bij zullen moeten komen.

De nadruk moet vooral op middeldure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn, aldus de Regionale Woonvisie die de Regioraad eind 2004 vaststelde.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Des Beemsters

Des Beemsters (december 2005) is een ontwikkelingsvisie voor de Beemster op basis van de eigen kwaliteiten die is vervaardigd in opdracht van de gemeente Beemster, de provincie Noord-Holland en de Milieufederatie Noord-Holland. De visie bestaat uit twee delen. Allereerst is vanuit het onderzoek naar wat des Beemsters is de Beemster Bouwdoos ontwikkeld. In deze doos bevinden zich alle bouwstenen voor toekomstige ontwikkelingen, toegesneden op de maat

en schaal van de Beemster. De doos vormt het gereedschap dat garant staat voor het verankeren van de bestaande kwaliteiten van de Beemster binnen de toekomstige ontwikkelingen. De doos is ingericht in twaalf thematische vakken waaronder Water, Infrastructuur, Erven en Natuurontwikkeling. Deze vakken komen grotendeels overeen met de tijdens het onderzoek vastgestelde ruimtelijke ambities. Ten tweede is een procesaanpak geformuleerd waarin aanbevelingen staan over het in de toekomst blijvend verankeren van de culturele dimensie in de ruimtelijke ordening van de polder.

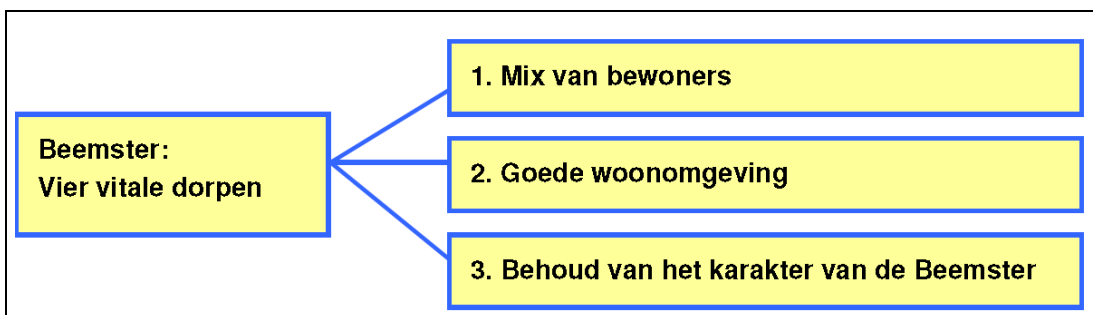
De Beemster mag geen plek worden voor grootschalige bouwlocaties. Er ligt wel een woningbouwopgave. De linten verdichten belemmert de weidsheid en dus de kwaliteit van de leefomgeving. Bouwen nabij de drie grootste kernen heeft de voorkeur, natuurlijk met een uitstraling die past bij de Beemster. Het vierde kwadrant in Middenbeemster is daarvoor de meest logische plek. Dat is het minst ingrijpend voor het landschap en voorziet tevens in de draagkracht die volgens ondernemers nodig is om het voorzieningenniveau op peil te houden.

Aanknopingspunten voor ontwikkeling van woningbouw zijn de uitbreiding van kernen, de verdichting van linten, hergebruik of nieuwbouw van en op erven, meer grootschalige woningbouwlocaties zoals in Zuidoostbeemster en Middenbeemster en de waterbergingsopgave die mogelijkheden biedt voor een waterwijk. Mits zorgvuldig gedaan hoeft de cultuurhistorische kwaliteit geen belemmering voor een van deze mogelijkheden te zijn.

3.4.2. Woonvisie

De Woonvisie Beemster 2008+, Vier vitale dorpen (17 april 2008) omvat het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente voor de periode tot 2020. Het motto voor het wonen in de gemeente Beemster is: "Beemster: vier vitale dorpen". In die dorpen kan men plezierig wonen en leven. De dorpen verschillen van elkaar en deze kracht dient behouden en versterkt te worden. Naast gemeenschappelijke opgaven voor de hele gemeente Beemster wordt per dorp gekozen voor maatwerk, met behoud van karakter. Het motto dient als kapstok waar drie hoofdthema's aan opgehangen worden:

Afbeelding 6: Motto en hoofdthema's.



Uit de visie komt een aantal randvoorwaarden en instrumenten naar voren die mede bepalend zijn voor het programma voor nieuwbouw:

- blijvend verkopen van huurwoningen voor een 'rollende voorraad';
- 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur als blijvend uitgangspunt voor nieuwbouw op gemeentelijke niveau. Wel per project afwegen wat de meest passende verhouding is;
- in overleg met ontwikkelaars komen tot een goede verdeling van prijs categorieën, en indien nodig benutten van de wettelijke mogelijkheden (Grondexploitatiewet) om daar op te sturen;
- opstarten van een Pilot 'collectief particulier opdrachtgeverschap' Vervolgens een standpunt bepalen voor eventuele initiatieven.
- onderzoeken kansen kleine kavels en cascobouw.

Op basis van marktonderzoek is bepaald welke typen woningen voldoende op voorraad zijn, en aan welke woningen een tekort is. De opgave in Beemster verschilt van die in de regio als geheel. Dat komt vooral doordat de bevolking in de Beemster relatief vergrijsd is, terwijl de woningvoorraad juist bestaat uit relatief veel middeldure en dure eengezinskoopwoningen.

De belangrijkste segmenten waarnaar binnen de Beemster extra vraag bestaat, zijn:

- nultredenwoningen in huur en koop in alle prijsklassen;
- goedkope eengezinskoopwoningen;
- op beperkte schaal extra eengezinshuurwoningen.

Op het niveau van de regio is er behoefte aan meer eengezinskoopwoningen in alle prijsklassen. Het vorenstaande leidt tot het volgende woningbouwprogramma (zie afbeelding 7)

Afbeelding 7: Indicatief woningbouwprogramma 2008 tot en met 2022.

KOOPWONINGEN	prijsklasse	Richtlijn m ²	Indicatie prijsklasse	Aantal	Percentage
Grondgebonden	goedkoop	ca 100 m ²	< € 225.000	170	11,0
Grondgebonden - (b)	middelduur	ca 125 m ²	€ 225.000-325.000,=	485	31,4
	duur	ca 150 m ²	> € 325.000,=	360	23,3
Appartement – (a)	goedkoop	ca 80 m ²	< € 225.000	80	5,2
	middelduur	ca 100 m ²	€ 225.000-325.000,=	75	4,9
	duur	>100 m ²	> € 325.000,=	45	2,9
Subtotaal koop				1.215	78,6
HUURWONINGEN					
Grondgebonden	goedkoop	> 100 m ²	< € 520,=	75	4,9
Appartement – (a)	goedkoop	> 80 m ²	< € 520,=	140	9,1
	(middel)duur	> 100 m ²	> € 520,=	115	7,4
Subtotaal huur				330	21,4
Totaal				1.545	100,0
(a) Appartementen worden als nultredenwoning uitgevoerd, dus met de primaire vertrekken zonder traplopen in- en extern bereikbaar (woonkamer, badkamer, keuken en minimaal één slaapkamer). Deze woningen voldoen daarmee ook aan de voorwaarde voor aanpasbaarheid.					
(b) Waarvan minimaal 10% bestemd voor vrije kavelbouw					

Dit woningbouwprogramma gaat uit van de verhouding 30/40/30 voor respectievelijk goedkope, middeldure en dure woningen. Daarin zullen 70% grondgebonden en 30% appartementen worden gerealiseerd.

3.4.3. Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment zijn er in het plangebied twee bestemmingsplannen van toepassing. In het grootste deel van plangebied vigeert het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1994", dat op 24 maart 1994 door de gemeenteraad van Beemster is vastgesteld en op 1 november 1994 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Het agrarisch bouwperceel aan de Rijperweg 114 heeft de bestemming "Agrarisch bebouwingsvakken (Aa)". De overige gronden zijn bestemd als "Agrarisch productiegebied I".

Het perceel Middenweg 188 en de gronden die direct ten zuiden daarvan liggen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Middenbeemster 1983". Het woonhuis is bestemd voor "Bebouwing voor agrarische doeleinden Ab", terwijl de rest van het bouwvlak de bestemming "Bebouwing voor agrarische doeleinden Aa" heeft. De gronden voor het bouwvlak aan de zijde van de Middenweg hebben de bestemming "Agrarische doeleinden I". De overige gronden zijn bestemd voor "Agrarische doeleinden II". De bebouwing van het perceel Middenweg 188 ligt in het beschermd dorpsgezicht van Middenbeemster. Voor de woning zijn in dat kader specifieke bebouwingsnormen opgenomen. Deze zijn er op gericht om de hoofdvorm van het pand te handhaven. De terugspringende bebouwingsgrens (naar de weg toegekeerd) geeft aan, dat eventuele nieuwbouw zuidelijk van genoemd pand terug dient te springen, teneinde het zicht op de boerderij open te houden.

4. Onderzoek

4.1. Bodemonderzoek

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Om gezondheidsrisico's te voorkomen mag een bouwwerk bestemd voor gebruik door mens of dier niet gebouwd of verbouwd worden op verontreinigde grond.

Uit historisch onderzoek blijkt dat het plangebied al een lange geschiedenis kent van agrarisch grondgebruik. Op basis van dat gegeven worden geen verontreinigingen verwacht, waardoor de bodem niet geschikt zou zijn als woongebied. De gemeente Beemster is echter geen eigenaar van de gronden in het plangebied. Daarom is voorsnog geen bodemonderzoek uitgevoerd. In de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan is daarom bepaald, dat het plan niet mag worden uitgewerkt voordat is gebleken dat de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat de Rijperweg een archeologische element is van zeer hoge waarde. Het plangebied zelf heeft geen archeologische waarde.

Het plangebied maakt volgens die zelfde kaart deel uit van een historisch geografisch gebied met hoge waarden. Dit wordt als volgt gemotiveerd: " Zeer kenmerkend voor droogmakerijen is de rationele inrichting ervan: wegen waterlopen, verkavelingen en nederzettingen hangen allen met elkaar samen, vaak in een strak geometrisch patroon. Droogmakerijen zijn zeer kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek en laag Nederland. Buiten deze gebieden zijn ze zeldzaam. De hier gegeven score heeft betrekking op het verkavelingspatroon en niet op de droogmakerij als geheel. Een verkavelingspatroon in zuivere vierkanten zoals in de Beemster is zeer zeldzaam. Onderdeel Unesco monument."

In de Beleidsnota Archeologie¹ is het gemeentelijk archeologisch beleid uiteengezet. Dit beleid heeft tot doel om op een effectieve, controleerbare en klantvriendelijke wijze met het archeologisch erfgoed om te gaan. Het archeologiebeleid wordt zodoende geïntegreerd in de ruimtelijke visieontwikkeling van de gemeente. Als beleidsinstrument is ervoor gekozen om een selectief deel van de archeologische terreinen in de gemeente op bestemmingsplankaarten op te nemen met een aanlegvergunningenstelsel. Het plangebied behoort niet tot die archeologische terreinen.

Aan de Rijperweg ligt tegenover het plangebied de voormalige buitenplaats De Leeuwenplaats. Dit is één van de grootste 17e eeuwse buitenplaatsen van de Beemster (ter plaatse van het huidige agrarisch bedrijf aan de Rijperweg 115). De aanwezigheid van deze buitenplaats is geen aanleiding geweest om aan het plangebied een archeologische verwachtingswaarde toe te kennen.

Het plangebied maakt volgens de Beleidsnota Archeologie deel uit van het overig grondgebied van de gemeente. Zo'n gebied kan archeologische waarden bevatten, maar de ligging daarvan is nog onbekend. Er kunnen zowel resten aanwezig zijn van prehistorische als van vroegmiddeleeuwse nederzettingen, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten. Daarnaast zijn ook uit later tijd nog verschijnselen te verwachten, zoals de onderbemalingsmolentjes, waarvan vrijwel niets bekend is.

Voor het overig grondgebied van de gemeente Beemster wordt een regulier archeologiebeleid gevoerd. De bedoeling hiervan is om bij grotere plannen met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed rekening te houden. Daarom dient hier bij planontwikkeling boven een zekere omvang prospectief en zonodig waardestellend onderzoek plaats te vinden, zodat een gedegen besluit kan worden genomen.

In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 5.000 m² dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden, tenzij er omtrent deze werkzaamheden iets anders is geregeld.

Mocht er tijdens de bouwwerkzaamheden enige aanwijzingen van mogelijke archeologische waarden worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten).

4.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een misleidende term. De water-

¹ Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed, Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster, Wormer 21 januari 2003

toets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan (in dit geval de gemeente) moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Keur

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De keur van het hoogheemraadschap is hier van toepassing. Voor werken nabij waterlopen en waterkeringen gelden gebods- en verbodsbepalingen waar door middel van een keurontheffing toestemming voor kan worden verleend.

Waterkwantiteit

Waterlopen die worden gedempt, moeten voor 100% worden gecompenseerd. Het plangebied bevindt zich hoofdzakelijk in het peilgebied 5400-41 met een streefpeil van NAP- 4,45 meter. Ter compensatie van extra verharding geldt binnen dit peilgebied een compensatiepercentage van circa 18%. Hierbij is uitgegaan van een toekomstige peilstijging in de stedelijke wijk van 0,30 meter tot aan de riooloverstortdrempels. Aangezien er nog weinig uitgangspunten van het plangebied bekend zijn is er nu uitgegaan van een worst case scenario.

Voor het waterpeil in het toekomstige woongebied zijn er verschillende alternatieven. De eerste mogelijkheid is om de waterberging op het laagste peilgebied 5400-01 (NAP- 5,00 meter) te realiseren. Dit is mogelijk omdat dit lage peilgebied in de nabijheid van het plangebied aanwezig is. Het alternatief hiervoor is binnen de wijk het streefpeil van NAP- 4,45 te handhaven en rondom de wijk een (nieuwe) waterloop te graven op het NAP- 5,00 meter peilgebied waar een groot deel van de waterberging wordt gerealiseerd. Dit lage peilgebied heeft een ander compensatiepercentage. Afhankelijk van de uiteindelijke inrichting moet de compensatie nog nader worden uitgewerkt. Een andere mogelijkheid is wellicht het streefpeil binnen de gehele wijk op NAP- 5,00 meter te realiseren. Hierbij is het van belang dat de bestaand toegestane peilstijging door aanleg van de nieuwe wijk niet wordt beperkt.

Om een juiste dosering van hoger gelegen peilgebieden naar het laagste peilgebied te realiseren is het van belang dat er bij voorkeur automatische stuwen worden gerealiseerd. In dat kader dient uitgezocht te worden of het mogelijk is om stedelijk water binnen het plangebied waterhuishoudkundig aan te sluiten op de bestaande stedelijke gebieden van Middenbeemster (met een streefpeil van NAP- 4,50 meter). Hierdoor worden gebieden gekoppeld, zijn er minder (automatische) stuwen nodig en is een goede doorstroming te realiseren.

Binnen de Beemster is een wateropgave van 10 hectare (op het laagste peilgebied). Het hoogheemraadschap probeert deze wateropgave nu binnen het project Des Beemsters op te lossen. Mocht dit traject onvoldoende opleveren dan kan er mogelijk in het vierde kwadrant nog extra waterberging worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar scheiding bij de bron. Schoon verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld en rechtstreeks op het oppervlaktewater te worden geloosd. Oppervlakten met vervuilingen kunnen wellicht nog via een randvoorziening worden geloosd op het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap hanteert hiervoor de afkoppelbeslisboom voor West Nederland. De (nieuwe) waterlopen dienen goed doorspoelbaar te zijn, dus geen doodlopende kopsloten.

Waterkeringen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen primaire of regionale waterkeringen. Wel zijn er peilscheidingen tussen verschillende peilgebieden aanwezig. Bij de nieuwe ontwikkelingen dient er goed rekening te worden gehouden met de peilgebiedsgrenzen. Wellicht dat bij de uitwerking van dit plan een optimalisatie zoals in het vorenstaande geschetst kan plaatsvinden.

Wegen

De Middenweg en de Rijperweg zijn in het beheer bij het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap zal ook in dat kader betrokken worden bij ontwikkelingen in het plangebied.

Afvalwater

De nieuwbouwwijk zal zorgen voor een hoeveelheid extra (huishoudelijk) afvalwater richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op basis van het bestemmingsplan zal worden bepaalde hoeveelheid de extra afvoer wordt zodat het hoogheemraadschap hier met zijn prognoses rekening mee kan houden.

Onderhoud watergangen

Voor nieuw stedelijk gebied is een uitgangspunt, dat varend onderhoud mogelijk moet zijn, zoals aangegeven in de "Beleidsregels Keurontheffingen 2007". Voor varend onderhoud dienen de watergangen een vrije waterbreedte van minimaal 6 meter te hebben en een minimale diepte van 1 meter. Elk maaiboottracé heeft minimaal één maaiboot-te-water-laatsplaats. Indien waterlopen smaller worden aangelegd, dient het onderhoud vanaf de kant te worden uitgevoerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de waterloopbreedte op de waterlijn ten minste 3 meter bedraagt en ten hoogste 4 meter. Aan één zijde van de sloot wordt een onderhoudspad vrijgehouden van ten minste 5 meter uit de insteek. Bij waterlijnbreedtes tussen 4 en 6 meter dient aan beide zijden van de sloot een onderhoudspad te worden vrijgehouden van ten minste 5 meter uit de insteek.

4.4. Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het gebiedenbeleid van de Habitat en de Vogelrichtlijn is alsnog neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze aanpassing

is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Dit heeft tot gevolg dat getoetst zal moeten worden aan de Natuurbeschermingswet 1998.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In het kader van de planontwikkeling is een quick scan² uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Het onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek.

Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten uit de soortgroepen planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de soortgroepen planten hoofdzakelijk algemene beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte beschermde algemene soorten gelden de verbodsbepalingen niet als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Indien op het terrein buiten het broedseizoen bewoonde nesten aanwezig zijn, is een ontheffing wel nodig.

In het onderzoeksgebied kunnen beschermde amfibieën en vissen uit tabel 2 en 3 voorkomen. Indien in het kader van de voorgenomen ingreep werkzaamheden aan oevers en water(en) worden verricht, is onderzoek naar beschermde amfibieën en vissen uit tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk. Het gaat dan om Rugstreepad, Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Worden tijdens de veldinventarisatie één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Zijn er negatieve effecten aanwezig, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

In het plangebied kunnen vleermuissoorten voorkomen. Indien er werkzaamheden worden verricht aan de gebouwen of bomen welke geschikt worden geacht voor vleermuissoorten, wordt een vervolgonderzoek aanbevolen naar de aanwezigheid van vleermuizen. Als er vleermuizen

² Van der Goes en Groot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, Vierde kwadrant te Middenbeemster, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, Alkmaar, januari 2008

aanwezig zijn, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hantieren:

- Versturende werkzaamheden (zoals het kappen van bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden om verstoring van broedvogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) moet bij voorkeur gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied op te zoeken.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het dempen van bestaande. Uit de te dempen wateren kunnen beschermde amfibieën (alle stadia) of vissen weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.

Op grond van de bevindingen in deze quick scan is het noodzakelijk aanvullend onderzoek te verrichten.

- Om uitsluitel te verkrijgen omtrent het voorkomen van Bittervoorn en Kleine modderkruiper wordt een inventarisatie aanbevolen. De optimale periode voor dergelijk onderzoek is juni t/m september.
- Om uitsluitel te verkrijgen omtrent het voorkomen van de Rugstreeppad wordt een inventarisatie aanbevolen. De optimale periode voor dergelijk onderzoek is maart t/m juli.
- Om uitsluitel te verkrijgen omtrent het voorkomen van vleermuizen wordt een inventarisatie aanbevolen in de volgende periodes:
 - maart tot en met mei: zomerverblijfplaatsen;
 - mei tot en met augustus: zomerverblijfplaatsen (kraamkolonie);
 - augustus tot en met oktober: zomerverblijfplaatsen, paargezelschap;
 - november tot en met maart: winterverblijfplaatsen.

4.5. Geluid

De wegen in het plangebied hebben geen geluidszone volgens de Wet geluidhinder, omdat de wettelijke maximumsnelheid hier 30 kilometer per uur bedraagt.

4.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking treedt, geldt echter een 1%-norm. Uit de toelichting bij het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" blijkt dat locaties tot 500 woningen met één ontsluiting en 1.000 woningen met twee ontsluitingen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Omdat er in het plangebied circa 240 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

In dit kader is uitgezocht in hoeverre er risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied plaatsvinden en of voldaan kan worden aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

De provincie Noord-Holland toetst ruimtelijke plannen met behulp van het Toetsingskader Groepsrisico. In dit toetsingskader wordt ook aangegeven wanneer een volledig of een beperkte verantwoording noodzakelijk is. Het aantal woningen ter plaatse neemt toe. Er zijn echter geen routes gevaarlijke stoffen of andere risicobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart Noord-Holland). Verder onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8. Zonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Het akkerbouwbedrijf aan de Rijperweg 115 viel voorheen onder de reikwijdte van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer (hier verder te noemen: het besluit). Op grond van het besluit moest een zekere afstand in acht worden genomen tussen een relevant bedrijfsonderdeel en een woning van derden. Omdat het bedrijf reeds was opgericht vóór de datum van inwerking-treding van het besluit moest een minimale afstand worden aangehouden van 25 meter als ook bedrijfsmatig dieren werden gehouden respectievelijk 10 meter als er géén dieren werden ge-houden. Voor zover bekend werden noch worden er dieren bedrijfsmatig gehouden binnen de inrichting. Daarom was een minimale afstand van 10 meter maatgevend.

Op 6 december 2006 is het Besluit landbouw milieubeheer in werking getreden. Dit besluit ver-vangt onder andere het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer. Voortaan dient het bedrijf de voorschriften van het Besluit landbouw milieubeheer na te leven. In artikel 4, lid 5 van het Be-sluit landbouw milieubeheer zijn wederom de minimaal aan te houden afstanden opgenomen tussen een relevant bedrijfsonderdeel en een woning van derden. Ten opzichte van een object categorie I of II (dit zijn o.a. woningen binnen de bebouwde kom met al dan niet een stedelijk karakter) geldt in beginsel een afstand van minimaal 50 meter. Echter, op grond van lid 6 van hetzelfde artikel mag een kleinere afstand worden aangehouden, als die afstand maar niet klei-ner is dan de afstand die eerst op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer gold. Kortom: voorheen gold een afstand van minimaal 10 meter. Dus de minimaal aan te houden afstand tussen de nieuwe woningen in het Vierde Kwadrant en een relevant bedrijfsonderdeel op het perceel Rijperweg 115 bedraagt eveneens 10 meter. Bij de verkavelingsopzet van het Vierde Kwadrant is ter voorkoming van hinder van welke aard dan ook, een minimale afstand van 25 meter gehanteerd.

Op de percelen Rijperweg 114 en Middenweg 188 bevinden zich een (melk)rundveehouderij. Beide inrichtingen vallen thans onder het Besluit landbouw milieubeheer, maar in beginsel kun-nen ze uitgroeien tot een vergunningplichtige inrichting. Bij de beoordeling van het aspect 'geurhinder' moet de Wet geurhinder en veehouderij als toetsingskader worden gehanteerd. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen diersoorten waarvoor geuremissiefactoren zijn vast-gesteld en diersoorten waarvoor vaste afstanden gelden. In de onderhavige gevallen worden dieren gehouden waarvoor vaste afstanden gelden. De afstand tussen een relevant emissie-punt van de inrichting en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter;
- b. buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter.

Omdat op dit moment niet vaststaat waar de geurgevoelige objecten (lees: woningen) zullen komen, is het onmogelijk om het relevante emissiepunt van de inrichting aan te wijzen en van daaruit een 'stankcirkel' te trekken. Het meest voor de hand ligt dan een afstandsbepaling, ge-rekend vanaf alle zijden van het agrarische bouwblok. Omdat beide bedrijven binnen de be-bouwde kom zijn gelegen, geldt hierbij een afstand van 100 meter.

4.9. Kabels en leidingen

Uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat er geen kabels en leidingen door het plangebied lopen.

5. Toekomstige situatie

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de programmatische uitgangspunten en de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plangebied. Het plangebied is te groot voor het te realiseren programma. Het is echter reëel om te veronderstellen, dat na de planperiode van dit bestemmingsplan, de woningbouwopgave van na 2018 ook in het Vierde Kwadrant wordt gerealiseerd. Alhoewel het onderhavige bestemmingsplan daar geen zeggenschap over heeft, zal het gemeentebestuur bij de uitwerking van het plangebied wel rekening houden met die eventueel toekomstige ontwikkeling.

5.2. Programmatische uitgangspunten

In het plangebied zullen 240 woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma zal op basis van de in april 2008 vast te stellen woonvisie worden gerealiseerd. Vooralsnog wordt er daarbij uitgegaan dat vanaf 2014 vier fasen van ongeveer 60 woningen worden gerealiseerd. In de voorschriften is in verband hiermee bepaald dat maximaal 35% gestapelde woningen mogen worden gebouwd en dat minimaal 35% vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen moeten worden gebouwd.

Wanneer het totale woningbouwprogramma over het volledige plangebied zou worden verdeeld, zouden er ongeveer 8 woningen per hectare worden gebouwd. Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik is dat niet wenselijk. Daarom mag de gemiddelde woningdichtheid per uitwerking niet minder dan 20 en niet meer dan 30 woningen per hectare bedragen. Deze dichtheid komt overeen met de bebouwingsdichtheid in de rest van Middenbeemster.

Gelet op het aantal te bouwen woningen betekent dit dat per jaar 2 à 3 hectare bebouwd en in ontwikkeling gebracht zal worden. In totaal zal derhalve 8 tot 12 hectare worden bebouwd.

Naast woningbouw mogen er in het plangebied eventueel ook andere functies die in een dergelijke wijk thuishoren worden gesitueerd.

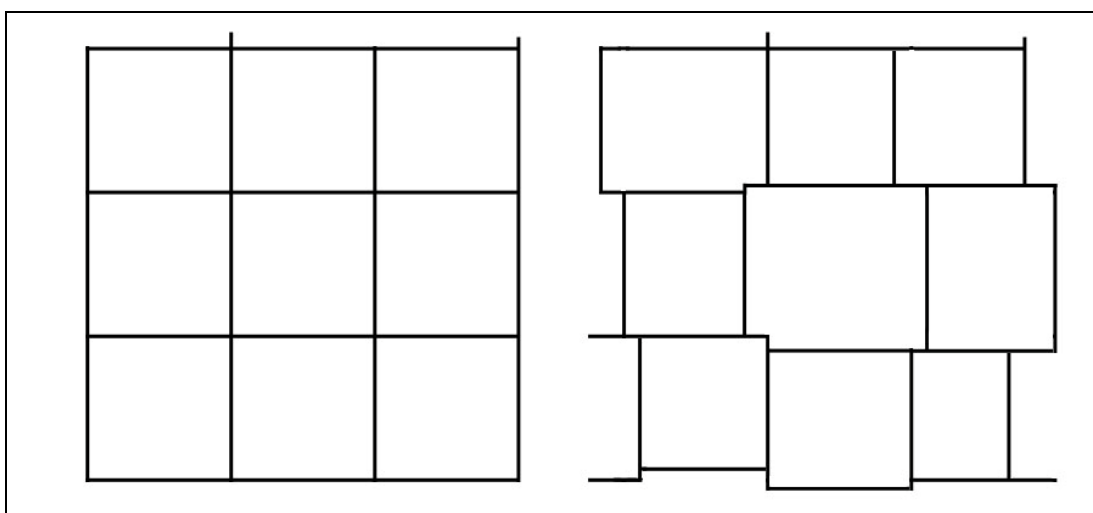
5.3. Hoofdopzet van het gebied

Met de ontwikkeling van het vierde kwadrant ontstaat de mogelijkheid om het dorp Middenbeemster als ruimtelijke eenheid binnen de polder af te ronden, een rechthoekig bebouwd gebied met het kruis als middelpunt van het dorp. Ook de toekomstige ontwikkeling zal zich moeten voegen in de structuur van de polder en aansluiten bij de ruimtelijke opzet van Middenbeemster. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van het vierde kwadrant rekening moet worden gehouden met een aantal uitgangspunten.

Het plangebied krijgt een orthogonale structuur, waarbij geen lange doorgaande lijnen in de weginfrastructuur worden gecreëerd. Aan de rechterzijde is in afbeelding 8 aangegeven hoe de weginstructuur er indicatief uit zal zien. Dit komt daarnaast tot uitdrukking door een versprin-

gende blokstructuur met de daarbij behorende asverspringingen van de wegen en de variatie in de richting van de bouwblokken evenwijdig of haaks op de huidige verkavelingsrichting. Om hieraan een optimale invulling te geven, heeft het de voorkeur om minimaal twee percelen met een breedte van 90 meter gelijktijdig te ontwikkelen.

Afbeelding 8: Schematische opzet wegenstructuur.



De bebouwing langs de historische linten langs de Rijperweg en de Middenweg dient net als dat in de bestaande situatie het geval is te worden gekenmerkt door een diversiteit in korrelgrootte. Dit komt onder meer tot uitdrukking door een afwisseling in massa, bouwhoogte, situering in de rooilijn, kapvorm en -richting. Ook de buitenranden van het plangebied aan de polderzijde verdienen bijzondere aandacht. Deze zijde van het dorp dient herkenbaar te worden gemaakt door een duidelijke begrenzing in het verticale vlak, waarbij gestreefd wordt naar een diversiteit in de vormgeving. Dit komt tot uitdrukking door een afwisseling tussen openbare en private gebieden en door aan de randen van het plangebied zowel voor- als achterkanten van bebouwing te situeren. Het beeld van de rand mag niet te veel concurreren met het beeld van de hoofdwegen in de polder (dus niet alleen maar bomerijen).

Het plangebied krijgt een groene uitstraling, door het openbaar groen op te nemen als onderdeel van de orthogonale blokstructuur en door de tuinen bij de woningen.

Om voldoende water in het plangebied te creëren, zullen de bestaande kavelsloten waar mogelijk worden ingepast in de verkaveling. Door de noord-zuid gerichte verkavelingsstructuur ontstaan langs de kavelsloten zodoende zichtlijnen van de Rijperweg naar het buitengebied. De oevers langs deze kavelsloten krijgen daarbij zoveel mogelijk een openbaar karakter. De kavelsloten mogen indien noodzakelijk worden verbreed. Om geen afbreuk te doen aan de historische ordening in de waterstructuur in de Beemster, dienen nieuwe waterlopen in verhouding te staan met de Beetsersloot. Indien er onvoldoende oppervlaktewater gemaakt kan worden, mogen de overige noodzakelijke waterpartijen worden ingepast in de orthogonale blokstructuur van

het plangebied. De Beetsersloot langs de oostgrens van het plangebied zal worden gehandhaafd. Indien een sloot langs de zuidrand van het plangebied wordt gerealiseerd, dient deze voor wat betreft de maatvoering (profiel) overeen te komen met de maatvoering van de Beetsersloot.

Voor de ontsluiting van het gebied geldt het gebied door de aanleg van T-kruisingen worden aangesloten op de Middenweg en de Rijperweg. Op de plankaart zijn de locaties voor de hoofdontsluiting globaal aangegeven. Om daarbij enige flexibiliteit te hebben, mag de hoofdontsluiting worden aangelegd binnen een afstand van 100 meter vanaf de op de plankaart aangegeven aanduiding 'hoofdontsluiting'. De hoofdontsluiting zal door het plangebied en niet als rondweg om het plangebied worden aangelegd. Het langzaam verkeer zal worden gestimuleerd door korte en heldere routes die aansluiten op de bestaande infrastructuur van aangrenzende gebieden, waarbij er in ieder geval naar wordt gestreefd een langzaamverkeersroute aan te leggen langs de Beetsersloot.

De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap, waarbij uitsluitend één extra bouwlaag mag worden gerealiseerd voor markante bebouwing. Om een bij het dorp passende uitstraling van het woongebied en een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied te realiseren, is deze markante bebouwing niet toegestaan langs de buitenranden van het plangebied.

6. Planbeschrijving

6.1. Algemeen

In het plangebied staan veel veranderingen op stapel. Die veranderingen zullen echter pas vanaf 2013 plaatsvinden. Hoe het woongebied in het vierde kwadrant te zijner tijd vorm gaat krijgen, is nu nog niet aan te geven. Dit zal onder meer worden beïnvloed door de actuele woonwensen op dat moment en de economische situatie. Bovendien is ook nog niet duidelijk welk deel van het plangebied tijdens de planperiode daadwerkelijk in ontwikkeling zal worden gebracht. Het bestemmingsplan heeft daardoor een globaal karakter. Gekozen is om het plangebied een uit te werken bestemming te geven, zodat te zijner tijd de noodzakelijke en gewenste detaillering kan worden aangebracht.

De plankaart bevat tezamen met de voorschriften het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De plankaart is getekend op een gedigitaliseerde ondergrond schaal 1:2.000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse voorkomende bestemmingen aangegeven. Om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen garanderen zijn de uitgangspunten geformuleerd in een beschrijving in hoofdlijnen. Door het gebruik van de beschrijving in hoofdlijnen heeft de plankaart een tamelijk globaal karakter.

In de voorschriften zijn vier gedetailleerde bestemmingen en één uit te werken bestemmingen opgenomen. Voor het plangebied zullen derhalve in de komende jaren uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 11 van de WRO worden opgesteld, waarin een gedetailleerde planregeling is opgenomen. Voordeel van die gedetailleerde regeling is dat het de toekomstige gebruikers en bewoners van het plangebied een helder kader biedt om te zien welke uitbreidingen aan hun woningen mogelijk zijn.

6.2. Beschrijving in hoofdlijnen

De Beschrijving in hoofdlijnen neemt in het plan een belangrijke plaats in. Deze heeft vier functies:

- *Communicatiefunctie*: In de eerste plaats worden in de Beschrijving in hoofdlijnen de belangrijkste uitgangspunten voor en ruimtelijke kenmerken van het plangebied beschreven. Hierin zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid voor het Vierde Kwadrant aangegeven. Deze beleidsuitgangspunten zijn voor de volledigheid opgenomen, maar spelen niet direct een rol bij de plantoetsing. Omdat de uitvoeringsfunctie een meer concrete vertaalslag is van de communicatiefunctie vindt er uiteraard impliciet wel een toets plaats;
- *Toetsingsfunctie*: In de tweede plaats heeft de Beschrijving in hoofdlijnen een toetsingsfunctie. Bij het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheid dient getoetst te worden aan de Beschrijving in hoofdlijnen.
- *Uitvoeringsfunctie*: In de derde plaats wordt omschreven hoe burgemeester en wethouders uitvoering zullen geven aan de in lid 1 genoemde doeleinden. In de uitvoeringsfunctie zijn met name kwalitatieve eisen opgenomen die het gemeentebestuur bij de ontwikkeling en het

beheer van het plangebied wil realiseren. Dit wordt aangegeven voor de algemene stedenbouwkundige structuur van het plangebied, en de inrichting van de verkeersstructuur, het groen en het water.

- *Afstemmingsfunctie*: In de vierde plaats wordt in de afstemmingsfunctie bepaald dat een beeldkwaliteitsplan dient te worden vervaardigd. In een bijlage bij deze toelichting zijn daarvoor uitgangspunten geformuleerd. Dit dient voorafgaand aan het eerste uitwerkingsplan te worden opgesteld voor het totale plangebied. Het beeldkwaliteitsplan zal als leidraad dienen voor de nadere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Daarmee wordt voldaan aan de eis die de provincie Noord-Holland in de streekplanuitwerking stelt.

6.3. Voorschriften

Inleidende bepalingen

De begripsbepalingen, de wijze van meten, de overschrijding van bouwgrenzen zijn opgenomen in de Inleidende bepalingen. Bijzonder om hier te vermelden is dat de bepalingen voor de overschrijdingen van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen voor een aantal buitenzijden van de zogenaamde Strip uit stedenbouwkundige overwegingen niet van toepassing zijn.

Bestemmingsbepalingen

In de artikelen 4 tot en met 9 zijn de bestemmingen van het gebied vastgelegd. Daarbij vormen de artikelen 4 (Agrarisch), 5 (Groen), 6 (Verkeer) en 7 (Water) de zogenaamde gedetailleerde bestemmingen. De gebruiks- en bebouwingsregels geven aan voor welke doeleinden de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en hoe gebouwd mag worden.

De twee agrarische bouwblokken aan de Rijperweg 114 en de Middenweg 188 hebben de bestemming "Agrarisch". Dit geldt eveneens voor het perceel ten westen van Rijperweg 114. In tegenstelling tot de twee andere bouwblokken mag op dit perceel geen bedrijfswoning worden gebouwd.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch" te wijzigen de bestemming "Woongebied-U". Dit leidt tot te zijner tijd tot een extra stap in de procedure en lijkt daardoor misschien wat omslachtig. Een groot voordeel van deze constructie is dat te zijner tijd voor deze agrarische bouw kavels exact dezelfde uitwerkingsregels gelden als voor het overige plangebied. Daarnaast kent de bestemming een nadere eisen regeling. Deze bestaat uit twee onderdelen. Het eerste onderdeel heeft betrekking op de situering en het materiaal- en kleurgebruik van gebouwen, voor zover deze zijn gesitueerd binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Het tweede onderdeel op de situering van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing met het oog op de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

De bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water" leggen de bestaande situatie aan de wegzijde van beide agrarische bouwblokken vast.

De uit te werken bestemmingen staat in de artikel 8 (Woongebied-U). Tot het tijdstip waarop een uitwerkingsplan rechtskracht heeft gekregen mag slechts worden gebouwd op grond van een bouwplan dat in overeenstemming is met het ontwerp van een uitwerkingsplan of een vast-

gestelde en nog niet goedgekeurde uitwerking, mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Naast de kwalitatieve regels voor de uitwerking in de beschrijving in hoofdlijnen, zijn in de uitwerkingsregels ook kwantitatieve normen opgenomen voor de uitwerking van het plangebied.

Rondom de agrarische bouwblokken van de twee agrarische bedrijven is in de bestemming "Woongebied-U" een hindercirkel aangegeven. Deze gronden mogen niet worden uitgewerkt voordat de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of dat is aangetoond dat de hindercirkel is verkleind, met dien verstande dat binnen de nieuwe hindercirkel geen hindergevoelige functies mogen worden gerealiseerd.

In totaal mogen maximaal 240 woningen worden gerealiseerd, waaronder maximaal 35% gestapelde woningen en minimaal 35% vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. De gemiddelde woningdichtheid per uitwerking mag niet minder dan 20 en niet meer dan 30 woningen per hectare bedragen. Daarnaast mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.000 m². De uitwerking mag niet plaatsvinden voor 2013.

Om aan te sluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing in Middenbeemster is bepaald dat de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan twee bouwlagen met een kap of een terugliggende bouwlaag. Om op enkele plekken in het gebied markante bebouwing mogelijk te maken is, mag de hoogte van 10% van het aantal gebouwen één laag hoger worden. Voor de parkeernormering zijn de gemiddelde parkeercijfers voor niet stedelijke gebieden van het CROW gebruikt. Op grond hiervan dient bij dure woning 2,1 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd; voor middeldure en goedkope woningen is de aanleg van 1,8 respectievelijk 1,5 parkeerplaatsen noodzakelijk.

In het plangebied dient minimaal 10% oppervlakte open water te worden gerealiseerd. Om een uit het oogpunt van de waterhuishouding verantwoorde uitwerking te maken, dient overleg plaats te vinden met de waterbeheerders van het oppervlakte- en het grondwater, waarbij afhankelijk van de uiteindelijke inrichting, de compensatie door het hoogheemraadschap nader zal worden bepaald.

Een gedeelte van het perceel Middenweg 188 ligt binnen het beschermd dorpsgezicht. Dit plandeel is in artikel 9 bestemd als "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Bij de beoordeling van aanvragen voor bouwvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden en de verplichting tot uitwerking wordt de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht mede in overweging genomen, zodat er niet in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Algemene bepalingen

In het hoofdstuk Algemene bepalingen zijn verschillende algemene bepalingen, zoals een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. In het plan is een gebruiksverbod opgenomen. Hierbij wordt een aantal vormen van gebruik genoemd die in ieder geval als verboden gebruik worden aange-merkt. Dit betreft onder andere het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksin-richtingen. Het plangebied zal worden ingericht als woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene vrijstellingsbevoegdheden hebben onder meer betrekking op afwijkingen ten ge- volge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart en die noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangege- ven. Die afwijking mag niet meer dan 5 meter bedragen. Daarnaast is een vrijstelling ten aan- zien van maten en percentages opgenomen, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10%. De laatste algemene vrijstellingsbevoegdheid heeft betrekking op nutsvoorzieningen.

In artikel 13 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gebruikt bij toepassing van uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden. Tenslotte bevat het plan overgangsbepalingen, alsmede een strafrechtelijke bepaling en is een slotbepaling opgenomen.

7. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

7.1. Algemeen

Het ontwerp Bestemmingsplan Vierde Kwadrant Middenbeemster heeft gedurende de periode van 1 april 2008 tot en met 13 mei 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 reacties op het bestemmingsplan binnengekomen. In paragraaf 7.2 zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarnaast heeft in het kader van het artikel 10-overleg mondeling overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie Noord-Holland. De resultaten van dit overleg zijn in paragraaf 7.3 weergegeven.

7.2. Zienswijzen

- Algemene Ondernemers Vereniging Beemster Ondernemer, secretariaat Postbus 83, 1462 ZH Middenbeemster;
- Bouwes Vastgoed B.V, namens de firma Köhne, Beets 41, 1475 JD Beets;
- J.P. Slooten, Rijperweg 112A 1462 MG Middenbeemster
- C.P. Wartenhorst en A.G. Wartenhorst-Kwadijk Koksburg 2 1462 PJ Middenbeemster

Algemene Ondernemers Vereniging Beemster Ondernemer

1. Het bestuur is blij dat er in het vierde kwadrant gebouwd gaat worden. Beemster Ondernemer heeft daar al sinds 1993/94 bij het toenmalige college op aangedrongen en is dit ook in het reguliere overleg dat sindsdien heeft plaatsgevonden, blijven doen. In het plan is opgenomen dat het college voornemens is het voorliggende plan eerst vanaf 2014 ten uitvoer te leggen en vanaf dat moment via een uitwerkingsplan woningbouw te realiseren. In de kort daarop gepubliceerde concept-woonvisie is zelfs sprake van een start van de woningbouw vanaf 2015. Dit terwijl het collegeprogramma 'Vierkant achter de Beemsterling' het jaar 2012 als vertrekpunt voor de woningbouw neemt. Beemster Ondernemer maakt ook namens de betrokken leden ernstig bezwaar tegen het opschuiven van de termijnen met 2 (en inmiddels 3) jaar. *Antwoord: In het collegeprogramma zijn de ambities van het college verwoord. Ten aanzien van woningbouw in het Vierde Kwadrant is geen datum genoemd maar alleen aangegeven dat het 4e kwadrant pas in een volgende collegeperiode tot ontwikkeling zal worden gebracht. Van een verschuiving is derhalve geen sprake.*
2. Ondernemers nemen investeringsbeslissingen op middellange termijn onder andere op basis van de inschatting van de markt, maar ook op basis van bekend overheidsbeleid. Tot dat beleid mag men op lokaal niveau ten minste rekenen het collegebeleid voor de komende periode en althans de aanloop van de volgende periode. Als dan zonder nadere motivering wordt besloten om termijnen te verlengen, kan dat ernstige gevolgen hebben. Dat is ook in Middenbeemster het geval. Ondernemers in de plaatselijke middenstand zijn vaak dure huurcontracten aangegaan in verband met de bouw van de nieuwe supermarkt en het aanpalende winkelcomplex. Dat is gebeurd in de verwachting dat er snel woningen gebouwd gaan worden en er dus op kortere termijn verdiensten te verwachten zijn van de nieuwe bevolkingsaanwas. Door in de ogen van de ondernemers willekeurig met termijn te schuiven,

dalen die omzetskansen, terwijl de reguliere kostenontwikkeling doorgaat. Ook stellen de financiers naar verluidt, aanvullende eisen. Het is om die redenen dat Beemster Ondernemer niet akkoord kan gaan met de verschuiving van de realisatie van de woningbouw van het vierde kwadrant naar 2014 of later. *Antwoord: Beemster ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland. In nationale landschappen mag er ten hoogste voor de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) worden gebouwd. In Middenbeemster zal de noodzakelijke woningbouw in eerste instantie in het plan Leeghwater worden gerealiseerd. Voor de periode daarna zijn in de vigerende streekplannen voor de gemeente Beemster, naast inbreidingslocaties, twee uitbreidingslocaties aangewezen: De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster en het Vierde Kwadrant in Middenbeemster. De locaties worden grotendeels achtereenvolgens ontwikkeld. Daarvoor zijn diverse redenen. Het is uit financieel-economische oogpunt minder rendabel om op meerdere locaties tegelijk, kleine aantallen woningen te realiseren. In het algemeen zullen de benodigde gronden niet gefaseerd verworven kunnen worden. Over de investering voor de grondverwerving dient bij een lager bouwtempo over een langere periode rente te worden betaald, die alleen door een hogere kostprijs van woningen is terug te verdienen (zonder dat daar een hogere kwaliteit tegenoverstaat). Daarnaast is het in de optiek van het gemeentebestuur onaanvaardbaar dat de toekomstige bewoners jarenlang in een 'bouwput' wonen met alle overlast van dien. Bovendien is het ongewenst om de eigen woningbouwplannen te veel concurrentie aan te doen doordat gelijktijdig op verschillende locaties op grotere schaal woningbouwplannen tot ontwikkeling worden gebracht.*

Bouwes Vastgoed B.V

3. Er wordt in het ontwerp bestemmingsplan vierde kwadrant in paragraaf 2.2. over de huidige situatie melding gemaakt dat naar verwachting de agrarische activiteiten op perceel Middenweg 188 tijdens de planperiode zullen worden beëindigd. Er is echter geen sprake van beëindiging van de agrarische activiteiten, er zijn namelijk plannen om de locatie uit te breiden met de door de gemeente Beemster vergunde bouwvergunning voor het plaatsen van een schuur / loods. *Antwoord: Deze verwachting is gebaseerd op het feit dat de gemeente en de firma Köhne al langere periode in gesprek zijn over bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse.*
4. Op de plankaart behorende bij concept bestemmingsplan staan 2 hoofdontsluitingen ingetekend op de percelen eigendom van firma Köhne, maar er zijn geen ontsluitingen ingetekend voor de resterende (gedeeltelijk) buiten het gebied gelegen percelen waarop de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd. De firma Köhne is zoals bij u bekend niet alleen eigenaar van enkele percelen maar ook pachter van het perceel eigendom van de Ridderlijke Duitse Orde Balije van Utrecht, zoals aangegeven op uw lijst. *Antwoord: Deze constatering is correct. De keuze voor locatie van de ontsluitingswegen heeft een zowel een verkeerskundige als een stedenbouwkundige achtergrond. Het gemeentebestuur is van mening dat het nieuwe woongebied zowel vanaf de Middenweg als vanaf de Rijperweg ontsloten dient te worden. Uit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt heeft het de voorkeur om het plangebied via een T-kruising te ontsluiten. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid dienen verschillende T-kruisingen niet te dicht bij elkaar te liggen.*

5. De beoogde bestemmingswijziging, bouw van huizen en aanleg van de ontsluitingswegen zullen ingrijpende gevolgen hebben voor de huidige en toekomstige agrarische bedrijfsvoering. Bouwbesluit verzoekt, aangezien er bij de firma Köhne geen sprake is van beëindiging van enige agrarische activiteiten en eigenaar/gebruiker van diverse percelen in het gebied waarop de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing is, zorgvuldig te informeren over de mogelijkheden zodat de toekomstige agrarische bedrijfsvoering kan blijven voortbestaan. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 3.*
6. De indiener van de zienswijze is uiteraard bereid in verband met de wederzijdse belangen diverse mogelijkheden en/of oplossingen met elkaar te bespreken. *Antwoord: Het gemeentebestuur gaat er vanuit dat de lopende gesprekken zullen worden voortgezet. Uiteraard zullen daarin de wederzijdse belangen, diverse mogelijkheden en/of oplossingen met elkaar worden besproken.*

J.P. Slooten

7. De indiener van de zienswijze heeft met veel belangstelling het ontwerp bestemmingsplan gelezen en moet concluderen dat het een gedegen indruk achterlaat. Een goede start die de woningzoekende zullen toejuichen. Hoewel er al veel uitgezocht en beschreven is, is duidelijk dat er nog niet in detail gegaan is, ook niet wat betreft bebouwingstype en exacte locaties van de bebouwing. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
8. Om het bouwplan voor de indiener van de zienswijze aanvaardbaar te maken is het wel nodig dat er rekening wordt gehouden met onze belangen als aanwonenden. De indiener van de zienswijze aanvaardt dat er gebouwd gaat worden vanaf circa 2014. De consequenties zijn echter helder. Het vrije uitzicht gaat verloren, minder privacy, enige waardedaling van het onroerend goed en een nog meer toenemende verkeersdruk op de Rijperweg. *Antwoord: Ook deze constatering is terecht. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat er sprake is van planschade kan hij nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een planschadeclaim indienen.*
9. De indiener van de zienswijze is van mening dat de bebouwing niet dichterbij dan 25 meter bij zijn erfgrans zou mogen worden gerealiseerd, ongeacht type bebouwing. Dit geldt voor zowel de zuid- als oostgrans. De indiener van de zienswijze wil daarbij de zogenaamde markante bebouwing niet in het zicht hebben en is van mening dat er geen hogere bebouwing dan 2 lagen met kap mag worden gebouwd nabij zijn perceel. De door hem gewenste 25-meterzone zou daarbij als groenvoorziening moeten worden ingepast, waarin geen parkeerplaatsen of straten worden aangelegd of gebruikt dienen te worden voor extra waterberging. *Antwoord: Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal er voor worden gezorgd dat het nieuwe woongebied op zorgvuldige wijze wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. Over de afstandsmaat van bebouwing tot bestaande perceelsgrenzen en de invulling van dit gebied worden op dit moment geen toezeggingen gedaan.*
10. Het slootje achter het perceel van de indiener van de zienswijze is de erfscheiding. De indiener van de zienswijze verzoekt om deze te verbreden zodat een degelijke perceelscheiding is gewaarborgd. Tevens kan dan voldaan worden aan een extra stuk waterberging. Het waterpeil hierin mag niet worden verlaagd! *Antwoord: In het kader van de planontwikkeling zal*

ook de waterhuishouding van het plangebied worden meegenomen. Ook in dit kader worden op voorhand geen toezeggingen gedaan.

11. Tot slot een belangrijk punt met betrekking tot het aanzicht van het dorp: maak niet de fout zoals die in Stompetoren-oost is gemaakt, een dergelijk afzichtelijke rand bebouwing mag hier niet komen. Als werelderfgoed zijn we het verplicht aan ons zelf en een ieder die van onze polder houdt om voor een passende uitstraling te zorgen. Het lelijke aanzicht van het Beatrixpark kan nog worden hersteld. Vanuit zuidelijke richting komt waarschijnlijk het meeste verkeer (en toeristen) ons dorp binnenrijden. Vandaar dat juist dit aanzicht van het dorp belangrijk is. *Antwoord: Het gemeentebestuur ambieert evenals de indiener van de zienswijze een zorgvuldige afronding van Middenbeemster in de richting van de polder.*

C.P. Wartenhorst en A.G. Wartenhorst-Kwadijk

12. De gemeentegrens van de Beemster vormt tevens de begrenzing van het als "Wereld Erfgoed" aangewezen gebied de Droogmakerij de Beemster. Een gebied met specifieke landschappelijke kenmerken en waarden die internationaal erkend zijn en daarom extra zorgvuldigheid vereisen en rechtvaardigen bij voorgenomen wijzigingen in de inrichting ervan. De gemeenteraad draagt de verantwoordelijkheid die zorgvuldigheid te betrachten en de afweging te maken om de gebiedsspecifieke agrarische inrichting op te offeren aan weer een nieuwe woonbestemming met alle daaraan verbonden consequenties. Met de beoogde bestemmingswijziging zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan "Vierde Kwadrant Middenbeemster" zal het aanzien van het dorp Middenbeemster en de Droogmakerij de Beemster een ingrijpende wijziging ondergaan die ver uitstijgt boven de recent gerealiseerde bouw van het appartementencomplex Middeldijk, dat door velen nu al wordt ervaren als een gemiste kans op verbetering van de landschappelijke kwaliteit en passende bebouwing van de dorpsbegrenzing. Een nieuwe woonwijk van 240 woningen bovenop de nog lopende woningbouwprojecten vereist ook bijpassende voorzieningen en zal naast "wonen" ook zijn invloed hebben op "werken, recreëren en infrastructuur". Uitbreiding van werkgelegenheid wordt in de plannen niet voorzien en openlucht recreatieruimte in de vorm van multifunctionele groene ontspanningruimte vormt evenmin onderdeel van de voorgenomen bestemmingswijziging. *Antwoord: Het gemeentebestuur 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 na afronding van de woonwijk Leeghwater in Middenbeemster en De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster ook op middellange termijn in die woningbehoefte dient te worden voorzien. Het Vierde Kwadrant is daarvoor naar het oordeel van het gemeentebestuur de meest voor de hand liggende plek. De constatering dat er met uitzondering bedrijvigheid die inpasbaar is in een woonomgeving, geen uitbreiding van de werkgelegenheid wordt voorzien is correct. Enerzijds zou dit leiden tot een groter ruimtebeslag en anderzijds zijn de functies wonen en werken niet altijd goed met elkaar te verenigen. De bestaande voorzieningen hebben voldoende draagkracht om de groei van het dorp op te vangen. In de wijk zelf zal op wijkniveau voldoende openbaar groen worden aangelegd. Een bovenwijkse*

voorziening is naar de mening van het gemeentebestuur niet noodzakelijk. Beemster ligt immers in een groene omgeving met voldoende mogelijkheden voor openluchtrecreatie.

13. De infrastructuur die een wezenlijk onderdeel vormt van het zo kenmerkende verkavelingspatroon van de Beemster is niet berekend op intensivering van verkeer. Vrijwel dagelijks zijn wij getuige van bijna ongelukken op de verkeersdrempel op de kruising van Rustenhoven met de Rijperweg. Vooral (woon-)werkverkeer in de vroege ochtend en middag passeert deze drempel met minstens het dubbele van de toegestane snelheid met alle daaraan verbonden schadelijke en gevaaropleverende gevolgen. *Antwoord: De capaciteit van de bestaande infrastructuur is ruim voldoende voor toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de realisatie van het Vierde Kwadrant. Overschrijding van de maximumsnelheid is niet planologisch relevant, maar een aspect van verkeershandhaving.*
14. Op grond van de beschikbare informatie uit het ontwerp-bestemmingsplan "Vierde Kwadrant Middenbeemster" en de kennis die de indieners van de zienswijze hebben van integrale ontwikkeling van woningbouwplannen, zijn zij van mening dat wijziging van de huidige agrarische bestemming van het beoogde plangebied in een woonbestemming onherstelbare schade toebrengt aan het landschap van de Droogmakerij de Beemster en het dorp Middenbeemster. *Antwoord: De indieners van de zienswijze motiveren niet waarom er onherstelbare schade wordt toegebracht aan het landschap van de Droogmakerij de Beemster en het dorp Middenbeemster. Deze opmerking wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.*

7.3. Artikel 10-overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het artikel 10-overleg naar diverse instanties verzonden. De volgende instanties hebben gereageerd:

- Provincie Noord-Holland
- Stadsregio Amsterdam
- Stadsregio Amsterdam
- VROM-Inspectie Regio Noord-West Overheden Noord-Holland
- WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit, Commissie Kring Waterland
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Milieufederatie Noord-Holland
- Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland
- Hooqheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Provincie Noord-Holland

1. De provincie is van mening dat het plan binnen de streekplanuitwerking Waterlands Wonen past. Er zijn voldoende garanties dat de stedenbouwkundige opzet aansluit bij de karakteristieken van het Werelderfgoed De Beemster. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
2. In het plan wordt weinig of geen aandacht is geschonken aan de verkeersontsluiting. Het is noodzakelijk dat alsnog aandacht wordt geschonken aan de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. *Antwoord: Op dit moment ligt er geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag. In het plan zijn dan ook uitsluitend de*

mogelijke ontsluitingspunten van de nieuwe woonwijk vastgelegd. Bij de nadere detaillering kunnen nog keuzes worden gemaakt over de wijze waarop de interne ontsluitingsstructuur vorm zal worden gegeven. De uitwerkingsplannen zullen deze ontsluitingsstructuur vastleggen. Datzelfde geldt voor de verkeerstechnische oplossingen die voor de aansluitingen worden gekozen. Het spreekt daarbij vanzelf dat de verkeersveiligheid in acht zal worden genomen.

3. In de uitwerkingsregels van de bestemming Woongebied wordt de mogelijkheid open gehouden om de agrarische bedrijven in het plangebied te handhaven. Dit is minder gewenst omdat dit in de praktijk toch vaak leidt tot een voor beide partijen (boer en omwonenden) hinderlijke situatie. Geadviseerd wordt om pas tot uitwerking over te gaan nadat de bedrijfsactiviteiten geheel zijn beëindigd. De boerderijen kunnen dan ook een woonfunctie krijgen. *Antwoord: Uiteraard heeft het de voorkeur dat de agrarische bedrijven in het plangebied hun bedrijfsactiviteiten beëindigen. Dit is zelfs uitdrukkelijk de bedoeling. Het plangebied zal echter gefaseerd worden ontwikkeld. Dat kan te zijner tijd betekenen dat een bedrijf nog niet uitgeplaatst terwijl elders in het plangebied al wel woningen worden ontwikkeld. De hindercirkels zijn op de plankaart opgenomen om te waarborgen dat zo'n bedrijf zijn activiteiten kan voortzetten en dat er geen onaanvaardbare overlast door die bedrijven wordt veroorzaakt voor de toekomstige bewoners in het plangebied.*
4. De provincie gaat ervan uit dat de gemeente het ontwerpplan zelf controleert op kleine onvolkomenheden als foutieve verwijzingen en dergelijke. *Antwoord: Het gemeentebestuur zal het ontwerpplan controleren.*
5. In de reactie zijn de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij dit plan betrokken zijn. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Stadsregio Amsterdam

6. In het algemeen is de Stadsregio van mening dat de relevante beleidskaders van de Stadsregio ontbreken. Er wordt onder andere niet ingegaan op het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan, de Regionale Woonvisie en eventueel relevante afspraken in Noordvleugelverband. Van Rijks- en provinciaal niveau wordt direct lokaal ingezoomd. Er wordt niet stilgestaan bij de rol van de gemeente Beemster binnen de stadsregionale woningmarkt. Verder is het jammer dat in het ontwerpbestemmingsplan (nog) niets is opgenomen over de eigen (nieuwe) woonvisie van Beemster. In relatie hiermee ontbreekt ook een onderbouwing van de verdeling van maximaal 35% gestapelde woningen en minimaal 35% vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen die u als programmatisch uitgangspunt hanteert. *Antwoord: De Woonvisie was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels is dat wel gebeurd. In de plantoelichting is derhalve alsnog een paragraaf opgenomen waarin de Woonvisie is samengevat. Wat de opmerkingen betreft ten aanzien van het Regionale Verkeer- en Vervoerplan, de Regionale Woonvisie en de afspraken in Noordvleugel-verband, wil de gemeente graag opmerken dat deze geen concrete beleidsuitspraken met betrekking tot het plangebied bevatten. Desalniettemin zal in de toelichting worden ingegaan op de regionale visies.*
7. Er is in het plan weinig aandacht voor verkeer en vervoer. De Stadsregio wil benadrukken dat het zeer belangrijk is de planning voor de aanleg van infrastructuur en de woningbouw

- goed op elkaar aan te laten sluiten en er zorg voor te dragen dat de woningbouwlocatie goed voor zowel auto, fiets als openbaar vervoer ontsloten wordt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende ingegaan hoe de woningbouw zich verhoudt tot de reeds aanwezige infrastructuur en ontsluiting. De Stadsregio verzoekt om hier meer aandacht aan te besteden en dit mee te nemen in de aanpassing. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 2.*
8. Voor de ontsluiting met de fiets betekent dit dat duidelijk gemaakt moet worden wat het huidige regionale fietsnetwerk is en hoe bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk hier op aangesloten zal worden. De fietsroute ten zuiden van de Rijperweg blijft gehandhaafd, de lokale nieuwe routes in de wijk krijgen een korte en duidelijke verbinding naar het regionale fietsnetwerk. Geconstateerd is dat het regionale fietsnetwerk zelf op orde is. De opgave ligt dus om te zorgen voor een veilige en directe aansluiting vanuit de woonwijk op het regionale fietsnetwerk. *Antwoord: De nieuwe woonwijk zal net als de bestaande woonwijken worden aangesloten op het regionale fietsnetwerk. Uiteraard zal daarbij aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid.*
9. Gelet op andere woningbouwontwikkelingen binnen de Beemster (Zuidoostbeemster) en de nog te realiseren woningen van het 3e kwadrant lijkt een herziening van de inpassing van openbaar vervoer in de Beemster noodzakelijk. Een nieuw lijnenloop van Zuidoostbeemster naar Middenbeemster via de Purmerenderweg-Rijperweg lijkt daarin opportuun. Dit is echter wel afhankelijk van de infrastructurele inpassing op de genoemde wegen. Door een goede inpassing ontstaan mogelijkheden voor hoogwaardiger openbaar vervoer (bijvoorbeeld een directe verbinding met Amsterdam). De Stadsregio verzoekt de gemeente na te denken hoe het openbaar vervoer infrastructureel kan worden ingepast. Concreet betekent dit dat andere wegprofielen, busvriendelijke duurzaam veilig maatregelen en haltevoorzieningen toegepast dienen te worden. De Stadsregio is bereid mee te denken over de inpassing van openbaar vervoer in Middenbeemster, zoals ook wordt meegedacht over de inpassing binnen Zuidoostbeemster. *Antwoord: De Stadsregio Amsterdam neemt alle belangrijke beleidsbeslissingen op het gebied van Verkeer en Vervoer. Uiteraard heeft ook de gemeente Beemster daar een stem in. De gemeente Beemster zal beslissingen van de Stadsregio om het openbaar vervoer binnen de gemeente in principe ondersteunen. Daarbij zal bijvoorbeeld wel de afweging worden gemaakt in hoeverre de voor het openbaar vervoer noodzakelijke aanpassingen van de profielen ook vanuit het aspect verkeersveiligheid en in het cultuurhistorisch perspectief aanvaardbaar zijn. Aan de bestemming is de mogelijkheid om bushaltes te maken toegevoegd. Overigens wil het gemeentebestuur niet te ver vooruitlopen op de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied. De openbaar vervoer markt is de laatste jaren continu in beweging. Of een uitbreiding van het buslijnnet te zijner tijd wanneer de eerste woningen in het plangebied worden gebouwd, het meest voor de hand ligt of dat er een andere oplossing de voorkeur krijgt is nu nog prematuur.*
10. Voor wat betreft de wegenstructuur is de verwachting dat als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling geen nieuwe knelpunten zullen ontstaan. De aansluiting Purmerenderweg/N244 is meegenomen in het kader van Gebiedsgericht benutten (GGB) Purmerend, waardoor de doorstroming in de toekomst is gewaarborgd. In de studie GGB Purmerend zijn met alle wegbeheerders in het gebied rondom de A7 tussen Purmerend Zuid en Purmerend Noord afspraken gemaakt over de afwikkeling van het autoverkeer. De extra 240 woningen in Mid-

denbeemster zijn meegenomen in de uitgangspunten. *Antwoord: Ook de gemeente verwacht niet dat er als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling verkeerskundige knelpunten zullen ontstaan. Deze opmerking wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.*

11. Graag blijft de Stadsregio ook in de toekomst op de hoogte van de plannen in de gemeente Beemster. Daarnaast wordt de Stadsregio graag geïnformeerd over de resultaten van het artikel 10 BRO overleg en de wijze waarop de door ons gemaakte opmerkingen in het plan verwerkt worden. *Antwoord: De Stadsregio zal op de gebruikelijke wijze worden geïnformeerd.*

VROM-Inspectie Regio Noord-West Overheden Noord-Holland

12. Door de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke plannen. Besloten is de VROM-Inspectie met betrekking tot de advisering van gemeentelijke plannen een coördinerende rol te laten vervullen. Deze werkwijze houdt in dat de VROM-Inspectie de reacties van alle betrokken rijksdiensten in één gecoördineerde rijksreactie verwoordt. In dat kader hebben het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat directie Noord-Holland opmerkingen heeft gemaakt, evenals de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Reactie Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland.

13. De doelstelling van het beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding ontbreekt in de beschrijving. Het beleid heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft. *Antwoord: De toelichting is aangevuld met deze doelstelling.*
14. Dit hoofdstuk zou uitgebreid moeten worden met een onderdeel Europees beleid, waarin onder andere de Kaderrichtlijn Water wordt beschreven. De doelstelling van de kaderrichtlijn Water is als volgt samen te vatten. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:
- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
 - de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
 - het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
 - de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.
- De Kaderrichtlijn bevat tevens een instrumentarium om de doelstellingen te bereiken. Het beleid van de Kaderrichtlijn wordt momenteel geïmplementeerd in de Waterwet, die in voorbereiding is. *Antwoord: In de plantoelichting is een samenvatting van de Kaderrichtlijn opgenomen.*
15. Bij de beschrijving van de waterhuishouding zou een beschrijving van de kwaliteit van het grond- en het oppervlaktewater binnen het plangebied toegevoegd moeten worden. *Antwoord: De waterparagraaf is in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorder-*

kwartier geredigeerd. Ten behoeve van de nadere uitwerking van het gebied zal een waterplan worden opgesteld waarin aandacht aan deze aspecten zal worden besteed.

16. In de paragraaf over externe veiligheid wordt aangegeven dat het transport van gevaarlijke stoffen voor het beoordelen van de externe veiligheid een rol speelt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt verder niet meer behandeld. *Antwoord: In tegenstelling tot hetgeen Rijkswaterstaat beweert, is in de laatste alinea van deze paragraaf wel aangegeven dat er geen route gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.*
17. De redactie van de alinea's 7 en 8 in de paragraaf over externe veiligheid dienen op elkaar afgestemd te worden. *Antwoord: De redactie van beide alinea's is aangepast.*
18. In het plan ontbreekt een paragraaf verkeer en vervoer. In de voorlaatste alinea van de paragraaf over de hoofdopzet van het plangebied is de ontsluiting van het plangebied beschreven. Het is gewenst aandacht te besteden aan de ontsluiting van het plangebied voor het openbaar vervoer, de verkeersproductie van het plangebied en de effecten van deze planontwikkeling op de capaciteit van en de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen de verkeersveiligheid op de ontsluitende wegen. *Antwoord: Zie de beantwoording van punt 2.*

Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)

19. Vanuit de Nota Ruimte geldt voor het plangebied het beleid voor de Nationale Landschappen. Daarbij geldt voor woningbouw als beleidsuitgangspunt 'migratiesaldo 0', Voorts geldt een hoog beschermingsniveau ingevolge het beleid voor de Werelderfgoederen van de UNESCO. Grootschalige ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn in principe niet toegestaan. De vraag of 240 woningen al dan niet als grootschalig kan worden beschouwd dient onder meer gerelateerd te worden aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en -volume, zoals ook gesteld in de toelichting, hoofdstuk 3 (Beleid) van het voorontwerpbestemmingsplan. Een en ander is echter mede afhankelijk van de periode waarin in de woonbehoefte wordt voorzien waarbij voldaan kan worden aan het principe 'migratiesaldo 0'. Het tempo waarin de bebouwing gestalte moet krijgen om te kunnen (blijven) voldoen aan deze voorwaarde zou hiervan afhankelijk moeten zijn. *Antwoord: Het criterium van het migratiesaldo is een uitgangspunt geen norm. Nu de rijksdienst het vierde kwadrant ondersteunt (zie volgende opmerking), leidt de invulling van het gebied tot een bepaalde maximale capaciteit. In de streekplanuitwerking is deze maximale capaciteit bepaald op 240 woningen. Een koppeling met het migratiesaldo is echter niet toetsbaar. Het migratiesaldo is immers maar ten dele afhankelijk van het aantal te realiseren woningen. Bij het opstellen van uitwerkingsplannen en de toetsing van bouwplannen is niet bekend wie er in de woningen komen te wonen en waar deze toekomstige bewoners vandaan komen.*
20. De Rijksdienst ondersteunt de keuze voor een nadere invulling van het 'vierde kwadrant' als toekomstige uitleglocatie, waardoor de overige gebieden van de Beemster gevrijwaard kunnen blijven van bebouwing. In de streekplanuitwerking Waterlands Wonen is verder aangegeven dat de woningbouwlocatie op cultuurhistorische wijze ontwikkeld dient te worden. Bovendien is een beeldkwaliteitsplan verplicht gesteld middels de streekplanuitwerking. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
21. Naar het oordeel van het gemeentebestuur is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan nu prematuur vanwege de latere uitwerking van het gebied. Gezien de abstracte vorm van het

bestemmingsplan is dit begrijpelijk en wordt gekozen voor enkele algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden in de Algemene Beschrijving In Hoofdpijnen. Het is jammer dat niet voor een iets meer uitgewerkte opzet van het plan is gekozen. Hierdoor is het nu niet goed mogelijk om kwalitatieve randvoorwaarden te stellen die de hoge cultuurhistorische waarden van het gebied (werelderfgoed) voldoende veiligstellen. *Antwoord: Dit is inderdaad nu niet mogelijk. In het kader van het eerste uitwerkingsplan zal een beeldkwaliteitsplan worden vervaardigd. Dit beeldkwaliteitsplan zal door ter zake deskundigen worden vervaardigd en in een procedure op basis van de Algemene wet bestuursrecht worden vastgesteld. In dat kader kan het RACM te zijner tijd haar belangen behartigen.*

22. Van de randvoorwaarden die wel gesteld zijn in de Uitvoeringsfunctie van de Algemene Beschrijving in Hoofdpijnen (artikel 3) is onduidelijk waarop deze gebaseerd zijn of ze tegemoet komen aan de karakteristieke hoofdstructuur van de Beemster. Het is zeer wenselijk om de aanbevelingen uit de 'Beemster Bouwdoos' nog eens na te lopen op hetgeen daadwerkelijk bedoeld wordt. *Antwoord: De uitvoeringsfunctie is onder meer gebaseerd op een stedenbouwkundige analyse van de bestaande situatie. Zoals duidelijk blijkt uit de bijlage bij de plantoelichting 'Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan' zal de Beemster Bouwdoos als één van de uitgangspunten voor de vervaardiging van het beeldkwaliteitsplan worden gebruikt.*
23. Alhoewel dit mogelijk voortkomt uit aanbevelingen uit de 'Bouwdoos' vanwege een onderscheid tussen de droogmakerij en nieuwe invulling, dient te worden afgevraagd of in artikel 3, lid 4, sub a niet juist voor lange doorgaande lijnen moet worden gekozen. Dit komt beter ten goede aan de herkenbaarheid en inpasbaarheid in het Beemster verkavelingspatroon. *Antwoord: De Beemster Bouwdoos geeft aan dat de geometrische hoofdstructuur van wegen en tochten met hun beplanting een van de meest identiteit bepalende elementen van de Beemster is. Over de uitbreidingslocaties wordt in dat kader geen uitspraak gedaan. Tot nog toe is in geen van de andere drie kwadranten voor een dergelijke oplossing gekozen. Gelet op de structuur met regelmatige vierkanten in de Beemster, is het gemeentebestuur van mening dat een fijnmaziger rasterverkaveling eerder tot geschiedvervalsing leidt, dan dat het een bijdrage levert aan de cultuurhistorische identiteit van de Beemster. Deze suggestie is derhalve niet overgenomen.*
24. Het situeren van zowel voor- als achterkanten aan de randen leidt tot een diversiteit die in dit geval zeer ongewenst is vanwege de heldere rationale structuur van de Beemster (Artikel 3, lid 4, sub c). Gekozen dient te worden voor duidelijk afgebakende randen waarbij juist een zekere gelijkvormigheid wenselijk is. *Antwoord: Ook hier geldt dat de afwisseling van voor- en achterkanten van bebouwing naar het buitengebied een kenmerk is van de bestaande uitbreidingen. De Beemster heeft een formele structuur. Wanneer in het nieuwe woongebied alleen voorkanten naar de openbare ruimte worden gesitueerd, gaat die bebouwingsrand concurreren met de structuur van de polder. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het evenmin wenselijk om uitsluitend achterkanten aan de polderzijde te situeren. Het beeld gaat dan gedomineerd worden door erfbebouwing van de aanliggende woningen. Juist door te differentiëren wordt aangesloten bij eerdere uitleglocaties van Middenbeemster.*
25. Kavelsloten mogen niet breder worden dan 2/3e van de Beetsersloot ten behoeve van een duidelijk hiërarchisch onderscheid met de hoofdtochten (Artikel 3, lid 4, sub e/f). Dit geldt dus ook voor een eventuele sloot aan de Zuidrand. *Antwoord: Onduidelijk is waar de RACM op*

doelt. In artikel 3, lid 4, sub e en f wordt juist onderscheid gemaakt tussen kavelsloten en de sloot langs de zuidrand.

26. De ontsluiting zou juist meer gekoppeld moeten zijn aan het verkavelingspatroon, door bijvoorbeeld de wegen langs de kavelsloten te realiseren (Artikel 3, lid 4, sub g). De aanduidingen 'hoofdontsluiting' op de plankaart is derhalve niet goed gekozen. *Antwoord: De RACM geeft niet aan waarom de ontsluiting meer gekoppeld moet zijn aan het verkavelingspatroon. Ook hiervoor geldt weer dat de hoofdstructuur van de Beemster gekoppeld is aan de kavelstructuur, maar dat de uitbreidingswijk een fijnmaziger structuur krijgt, die uit cultuurhistorisch oogpunt niet aan de orthogonale structuur gekoppeld zou moeten worden.*
27. De bebouwingmogelijkheid met één extra bouwlaag voor markante bebouwing is ongewenst vanwege het hiërarchische onderscheid met de hoofdbebouwing, centraal gelegen aan het assenkruis en vanwege het gewenste landelijke karakter van de bebouwing in Middenbeemster, passend bij de historische bebouwingstypologie (Artikel 3, lid 4, sub h/Artikel 8, lid 2, sub c). *Antwoord: De gemeente is het oneens met deze reactie. Het accent van de bebouwing bestaat slechts uit de toevoeging van één bouwlaag. In het totale bebouwingsbeeld leidt dit tot een zeer bescheiden hoogteaccent, dat naar de mening van de gemeente geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van Middenbeemster.*
28. Bij artikel 4 (Agrarisch) ontbreekt een maximum aanduiding voor de oppervlakte van bedrijfsbebouwing. De gegeven bouwvlakken op de plankaart bieden hierdoor een ongeoorloofd grote uitbreidingsmogelijkheid, niet passend bij de historische structuur en omgeving. *Antwoord: Deze constatering is correct. Bij de redactie is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Hierin is een agrarisch bouwblok opgenomen waarbinnen een agrarisch bedrijf bedrijfsbebouwing kan realiseren. Dit leidt overigens niet tot ongebreidelde uitbreidingsmogelijkheden, omdat de gebouwen noodzakelijk dienen te zijn in verband met de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse en die uitbreiding van de bebouwing uitsluitend is toegestaan indien er geen bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische activiteiten worden gebruikt.*
29. Tot slot wordt verzocht een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat - na verwerking van de inspraak en de artikel 10 Bro-reacties - zal worden vastgesteld, te doen toekomen. *Antwoord: Het bestemmingsplan zal na vaststelling op de gebruikelijke manier worden gepubliceerd.*

WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit, Commissie Kring Waterland

30. Dit ontwerp-bestemmingsplan betreft een plangebied dat in de streekplanuitwerking "Waterlands wonen" is aangewezen als een van de twee uitbreidingslocaties in de gemeente Beemster. Volgens de streekplanuitwerking mogen in het gebied 240 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling wordt pas voorzien voor de periode na 2014. Het bestemmingsplan heeft dan ook vooral tot doel in het plangebied het voorkeurrecht te bestendigen, zodat de gemeente de regie kan houden bij de ontwikkeling van het gebied. Er is een relatief groot gebied voor de ontwikkeling aangewezen om in een later stadium enigszins flexibel te kunnen ontwikkelen. *Antwoord: Deze constatering is correct. De opmerking wordt verder voor kennisgeving aangenomen.*
31. Het bestemmingsplan is helder wat betreft de opzet en bedoelingen en is hiertoe ook globaal van opzet. Als positief wordt gezien:

- De duidelijke onderbouwing van de passendheid bij het dorp, het behoud van de karakteristieke openheid en het bouwen voor eigen behoefte.
- Het op goede wijze gebruik maken van de cultuurhistorische waardevolle patrooneigenschappen van de Beemster.
- Het doorwerken op de reeds aanwezige herkenbare tijdsbeelden van de drie andere dorpskwadranten, waarbij verwacht mag worden dat ook het Vierde Kwadrant een weerslag zal zijn van zijn tijd en als zodanig herkenbaar.
- Het rekening houden met behoud van de kenmerkende beeldbepalende bebouwing aan de Middenweg en de Rijperweg in diversiteit in korrelgrootte, in het bijzonder wat betreft Middenweg 188 als onderdeel van het beschermd dorpsgezicht.
- Het vaststellen van een minimale en maximale woningdichtheid om het ruimtegebruik te regisseren.
- De omschrijvingen in de beschrijving in hoofdlijnen, die voldoende houvast bieden voor een helder stedenbouwkundig patroon. Wel zou hier de rol van zichtlijnen vanuit en door het gebied op het open landschap een aandachtspunt kunnen zijn (vooral de kavelsloten lenen zich hier goed voor).
- De inzet van een beeldkwaliteitplan, waarin onder andere aansluiting wordt gezocht bij de cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020' en de 'Beemster bouwdoos'.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De voorschriften zijn aangevuld voor wat betreft zichtlijnen vanuit en door het open landschap.

32. In de 'Beschrijving in hoofdlijnen' is aangegeven dat voorafgaand aan de opstelling van het eerste uitwerkingsplan een beeldkwaliteitplan zal worden opgesteld. Deze volgorde van aanpak beoordeelt de commissie positief. De welstandscommissie acht het in het belang van een vroegtijdige afstemming van de kwaliteitsambities wenselijk dat bij vaststelling van dit beeldkwaliteitplan opnieuw om een advies wordt gevraagd. De commissie verneemt dan ook graag van u wanneer deze door de gemeente zal worden opgesteld en vastgesteld.

Antwoord: De commissie zal te zijner tijd worden geïnformeerd en geconsulteerd.

33. Naar aanleiding van de brief van de gemeente en gelet op bovenstaande ziet de commissie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, anders dan dat een goede eerste stap lijkt te zijn gezet om te komen tot een zorgvuldige uitbreiding van Middenbeemster. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

34. De commissie attendeert er op dat onlangs door WZNH de publicatie 'Landschap NH', over de regie van functieveranderingen en bouwactiviteiten in het landelijk gebied van Noord-Holland is gepresenteerd. Naast inspirerende bijdragen over de problematiek van het bouwen in het landelijk gebied van Noord-Holland, staan hierin nuttige aanwijzingen voor de opstelling van beeldkwaliteitplan. Ook is er in de themacommissie inmiddels veel ervaring opgedaan met het beoordelen van de toepasbaarheid van dergelijke beleidsdocumenten. Wij zijn u hierbij dan ook graag ter wille. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

N.V. Nederlandse Gasunie

35. Het bestemmingsplan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio

2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al medio dit jaar worden opgevolgd door een tijdelijke nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van haar leidingen valt. Daarmee staat vast dat deze leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Milieufederatie Noord-Holland

36. In de reactie van 26 februari 2008 van de Milieufederatie op het bestemmingsplan Zuidoost-beemster I is uitvoerig ingegaan op het migratiesaldo nul uit de Nota Ruimte. Dit betoog wordt hier niet herhaald. Volstaan wordt met de conclusie dat door 240 nieuwe woningen in Middenbeemster het aantal woningen dat gebouwd wordt in de gemeente Beemster de natuurlijke aanwas van de bevolking alleen maar verder zal overschrijden. *Antwoord: Het aantal woningen is bepaald in de streekplanuitwerking die ook door de rijksdiensten wordt onderschreven. Geconcludeerd wordt dat qua aantal geen sprake is van strijdigheid met de Nota Ruimte.*
37. In de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen staat op bladzijde 22 voor de locatie Middenbeemster: "Uit de Integrale toets blijkt dat een klein deel in weidevogelgebied ligt. Op bestemmingsplanniveau zal moeten blijken of gecompenseerd moet worden." Op bladzijde 10 van het bestemmingsplan wordt deze uitspraak geciteerd. Aan het al dan niet noodzakelijk zijn van compensatie voor het weidevogelgebied wordt in het bestemmingsplan voorbijgegaan. Naar aanleiding van de door Van der Goes en Groot uitgevoerde Quick Scan wordt slecht geconstateerd dat in het plangebied broedvogels kunnen voorkomen en bebouwing daarom buiten het seizoen moet plaatsvinden. Een ontheffing voor broedvogels is dan niet nodig. Echter, ook als de bebouwing buiten het broedseizoen plaatsvindt, is het gebied het volgende broedseizoen niet meer beschikbaar als broedgebied voor weidevogels en dient dus compensatie plaats te vinden voor het verlies van areaal. Daarbij dient nadrukkelijk betrokken te worden dat weidevogels alleen broeden in open gebied en randen met bebouwing of opgaande beplanting mijden. Het gebied dat verloren gaat voor de weidevogels strekt zich dus verder uit dan het gebied dat wordt bebouwd. *Antwoord: De Flora en faunawet kent geen compensatieplicht maar alleen de verplichting om de gunstige staat van instandhouding van soorten te waarborgen; compensatie kan, maar hoeft daarvoor niet altijd nodig te zijn. In dit geval vormt het onttrekken van de betreffende weidegronden geen bedreiging van de instandhouding van de weidevogels en derhalve is compensatie niet verplicht.*

Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland

38. Vanwege de hoge historisch geografische waarde van het oude centrum van Middenbeemster als beschermd dorpsgezicht is het van belang dat tenminste één kwadrant van het dorp zoveel mogelijk gevrijwaard blijft van bebouwing om het zicht hierop niet aan te tasten. Het realiseren van de beoogde uitbreiding op een andere plaats heeft daarom de voorkeur. *Antwoord: Het gemeentebestuur deelt dit standpunt niet. Het afronden van Middenbeemster in het Vierde Kwadrant is de in de optiek van het gemeentebestuur een logische keuze. Het*

dorp voegt zich zodoende nog meer in het geometrische patroon van de polder. Bovendien zijn de bebouwingslinten van het kruisdorp door eerdere bebouwing al niet meer zichtbaar. Deze suggestie wordt derhalve niet overgenomen.

39. In de Beleidsnota Archeologie van de gemeente Beemster valt het onderhavige bestemmingsplangebied onder het "Overig grondgebied" van de gemeente (pagina 49). Hier geldt als archeologiecriterium dat met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening dient te worden gehouden. Indien er grondroerende werkzaamheden plaats zullen vinden binnen een planomvang van meer dan 5.000 m². Aangezien bij de beoogde planontwikkeling beide criteria zullen worden overschreden, dient inderdaad met archeologie rekening te worden gehouden. Op pagina 23 van de nota is onder "Overige terreinen" aangegeven op welke wijze dat dient te gebeuren. Voorafgaand aan de planontwikkeling dient er een archeologisch bureauonderzoek te worden verricht, zo nodig gevolgd door booronderzoek en eventueel een proefopgraving. Daarna kan de gemeente een selectiebesluit nemen over te treffen maatregelen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarentegen aangegeven dat een onderzoek naar archeologische waarden niet noodzakelijk is. Dit is in strijd met het gemeentelijk archeologiebeleid. *Antwoord: Deze constatering is terecht. Aan de voorschriften is een dubbelbestemming "Waarde - archeologie" toegevoegd.*

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

40. In het voortraject van het bestemmingsplan is al overleg gevoerd met het hoogheemraadschap waardoor de wateraspecten over het algemeen goed zijn meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap is echter van mening dat een aantal waterhuishoudkundige aspecten beter verankerd moeten worden in het plan. *Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
41. In de derde alinea van paragraaf 3.3.5 wordt aangegeven dat het principe 'dempnen is graven' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe ontwikkelingen. Graag ziet HHNK, dat deze tekst aangevuld wordt met een tekstpassage over de compensatie van de toename aan verhard oppervlak en de noodzaak hiervan. *Antwoord: Paragraaf 3.3.5 is een samenvatting van het Waterbeheersplan 3 van HHNK. In dit plan is geen passage opgenomen over de noodzaak van compensatie bij een toename van verhard oppervlak. De suggestie is derhalve niet overgenomen. Wellicht ten overvloede, wil dat overigens niet zeggen dat het gemeentebestuur van mening is dat er geen compensatie zou hoeven plaats te vinden.*
42. HHNK verzoekt om in paragraaf 4.3 criteria op te nemen ten aanzien van de vormgeving van waterlopen/waterpartijen. In het algemeen zijn de aanliggende kadastrale eigenaren (of gemeente) verantwoordelijk voor het onderhoud van de (nieuwe) watergangen. Echter stelt het hoogheemraadschap wel eisen aan het beheer en onderhoud van de (nieuwe) watergangen. Daarnaast is de verwachting dat het hoogheemraadschap in de toekomst het onderhoud in het stedelijk gebied overneemt. Voor nieuw stedelijk gebied is een uitgangspunt, dat varend onderhoud mogelijk moet zijn, zoals aangegeven in de "Beleidsregels Keurontheffingen 2007". Voor varend onderhoud dienen de watergangen een vrije waterbreedte van minimaal 6 meter te hebben en een minimale diepte van 1 meter. Elk maaiboottracé heeft minimaal één maaiboot-te-water-laatsplaats. Indien waterlopen smaller worden aangelegd, dient het onderhoud vanaf de kant te worden uitgevoerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de water-

- loopbreedte op de waterlijn ten minste 3 meter bedraagt en ten hoogste 4 meter. Aan één zijde van de sloot wordt een onderhoudspad vrijgehouden van ten minste 5 meter uit de insteek. Bij waterlijnbreedtes tussen 4 en 6 meter dient aan beide zijden van de sloot een onderhoudspad te worden vrijgehouden van ten minste 5 meter uit de insteek. *Antwoord: De toelichting is aangevuld.*
43. Verder dient in paragraaf 4.3 aandacht te worden besteed aan de criteria vanuit het hoogheemraadschap ten aanzien van kunstwerken, zoals duikers, bruggen en oeverinrichting. *Antwoord: Bij de verdere uitwerking van de locatie zal uitvoerig overleg plaatsvinden met het hoogheemraadschap over deze technische aspecten. Op dit moment zijn deze nog niet aan de orde.*
44. In de derde alinea van paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de afmetingen van de aan te leggen waterlopen. Wij vragen u om de 5e zin van deze alinea aan te passen in: "Om geen afbreuk te doen aan de historische ordening in de waterstructuur in de Beemster, dienen nieuwe waterlopen in verhouding te staan met de Beetsersloot". *Antwoord: Deze suggestie is overgenomen.*
45. Om onduidelijkheden te voorkomen over de maatvoering van aan te leggen waterlopen, adviseert het hoogheemraadschap om een minimale breedte van de waterloop te noemen. Tevens wijst HHNK er op dat voor nieuw stedelijk water, vanuit de "Beleidsregels Keurontheffingen 2001" bij voorkeur een minimale breedte van de waterlijn wordt aangehouden van 6 meter ten behoeve van varend onderhoud (zie ook opmerkingen "paragraaf 4.3"). *Antwoord: Omdat de eerste plannen niet voor 2014 in procedure worden gebracht, is besloten deze suggestie niet over te nemen, maar te zijner tijd op basis van de dan geldende regelgeving en normeringen de minimale slootbreedte vast te leggen.*
46. In paragraaf 6.3 wordt aangegeven dat minimaal 10% van het plangebied zal worden gereserveerd voor oppervlaktewater. Het HHNK verzoekt te verwijzen naar paragraaf 4.3 waar staat: "dat, afhankelijk van de uiteindelijke inrichting, de compensatie door het hoogheemraadschap nader zal worden bepaald. *Antwoord: De toelichting is aangevuld.*
47. HHNK verzoekt in artikel 7 "Water" in de bouwvoorschriften te verwijzen naar de keur van het hoogheemraadschap. *Antwoord: Er is een verwijzing naar de Keur opgenomen.*
48. In artikel 8 is een zogenoemde "Wijzigingsbevoegdheid" opgenomen volgens artikel 11 WRO. Voor een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 11 WRO is een watertoets niet verplicht. Het hoogheemraadschap wordt graag betrokken bij toekomstige ontwikkelingen. HHNK verzoekt bij de uitwerkingregels en/of procedure bij uitwerking (artikel 13 "Procedure-regels") toe te voegen, dat een beschrijving wordt opgenomen waarin rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding (watertoets). Tevens verzoeken zij in de uitwerkingsregels een verwijzing te maken naar de criteria van het hoogheemraadschap ten aanzien van ondermeer de compensatie. *Antwoord: De procedureregels zijn aangevuld.*
49. Verder is bij 'punt e' onder de uitwerkingsregels opgenomen dat, minimaal 10% van het plangebied zal worden gereserveerd voor oppervlaktewater. HHNK verzoekt te verwijzen naar paragraaf 4.3 waar staat: "dat, afhankelijk van de uiteindelijke inrichting, de compensatie door het hoogheemraadschap nader zal worden bepaald. *Antwoord: In de voorschriften staat minimaal 10% aangegeven. In combinatie met de verplichting om advies in te winnen*

bij HHNK, is het gemeentebestuur van mening dat de belangen van HHNK voldoende zijn veiliggesteld.

50. Op de plankaart heeft het bestaande oppervlaktewater aan de wegzijde van agrarische bouwblokken de bestemming "Water (WA)" gekregen. HHNK verzoekt tevens de overige waterlopen langs de Rijperweg de bestemming "Water" te geven. *Antwoord: Deze suggestie is overgenomen.*
51. Het hoogheemraadschap vertrouwt erop dat bovenstaande opmerkingen worden verwerkt in het bestemmingsplan. HHNK verwacht een schriftelijke reactie van de gemeente op deze artikel 10 reactie, zodat het hoogheemraadschap kan beoordelen hoe onze reactie in het uiteindelijke bestemmingsplan verwerkt wordt. *Antwoord: HHNK zal op de gebruikelijke wijze worden geïnformeerd.*

7.4. Economische uitvoerbaarheid

Uit een globale exploitatie opzet blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied economisch uitvoerbaar is.

Bijlage: Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

Inleiding

Op grond van de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen dient bij een bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan te worden vervaardigd. Omdat de eerste woningen pas over zes jaar worden gebouwd en er daarom nog geen stedenbouwkundige opzet is vervaardigd, is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan naar het oordeel van het gemeentebestuur wat prematuur. Daarom is er voor gekozen om de vervaardiging van het beeldkwaliteitsplan verplicht te stellen in het kader van het eerste uitwerkingsplan. Zo'n beeldkwaliteitsplan dient op grond van de streekplanuitwerking in ieder geval uit de volgende vijf elementen te bestaan:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

In deze bijlage wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd die te zijner tijd bij de vervaardiging van het beeldkwaliteitsplan gebruikt kunnen worden.

Cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020'

Een van de uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan zijn de groeistrategieën met bijbehorende kwaliteitscriteria uit cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020'. In die verkenning wordt geconstateerd dat Middenbeemster het fraaiste en verst ontwikkelde dorp van de Beemster is. Het dorp is bewust gesticht als ruimtelijk en functioneel hart van de droogmakerij. Middenbeemster heeft als enig kruispunt dorp een openbare ruimte als kruispunt: de markt en kerkplein. Vanuit dit centrum heeft het dorp zich in de vier windrichtingen langs zijn assen ontwikkeld. Elke as is met eigen korreltypen en menging gegroeid en heeft daarmee een eigen 'kleur' gekregen. De open ruimten tussen de assen zijn de laatste decennia gevuld met generieke woonwijken en bedrijfsterreinen, waardoor de kruisstructuur met zijn vier verschillend gekleurde assen is verwaterd.

Het plangebied ligt zowel langs de zuidas als de oostas. De zuidas wordt omschreven als de groene rijke as, de hoofdreeks van het dorp. Grote voorname huizen en kleine buitenplaatsen houden gepaste afstand tot elkaar en de weg, en geven met hun rijke architectuur en tuinen de as allure. Door in zuidelijke richting in dezelfde losse opzet een aantal nieuwe grote groene korrels te bouwen, wordt de statige entree van het dorp verlengd en het Beemsterzicht uitgebouwd.

De oostas is de landelijke hofas en nog weinig ontwikkeld. De erven en gebouwen met bijzondere functies geven deze as zijn eigen kleur. Niet zozeer door hun architectuur maar door hun bijzondere hofopzet: een aantal grotere gebouwen in een afgebakende collectieve groene ruimte.

Aanbevolen wordt om de identiteit van elke as qua structuur, korrels en architectuur te versterken. Aan de zuidas zijn in dat kader 'rijke' grote korrels met statige groene buitenruimte met grote tuinen aan de voorkant die gericht zijn op de as kenmerkend. Voor de oostas dienen de

korrels te bestaan uit grote groene hoven met ensembles van verschillende gebouwen in ruimtelijke samenhang met collectieve landelijke buitenruimte.

De Beemster Bouwdoos

Naast de cultuurhistorische verkenning dient voor het beeldkwaliteitsplan te zijner tijd de Beemster Bouwdoos, die in het kader van het project Des Beemsters is vervaardigd, als uitgangspunt gebruikt te worden. De Beemster Bouwdoos biedt Beemsterse spelregels die geënt zijn op de Beemstermaat. De Bouwdoos is een instrument voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bevat de specifieke ruimtelijke elementen van de Beemster op verschillende schaalniveaus, zoals erven en erfopbouw, gebouwen, watergangen en kavelstructuur. Bij ruimtelijke vragen met betrekking tot de erfopbouw bijvoorbeeld biedt de Bouwdoos duidelijkheid over de exacte plaatsing van een bedrijfsgebouw achter het woonhuis, de inrichting van erven of de 'groene voet' die een nieuwe vrijstaande woning om zich heen vraagt. De Bouwdoos spreekt zich niet direct uit over het gewenste uiterlijk van de gebouwen maar wel over het volume van de bebouwing en de onderlinge verhoudingen van de volumes en hun plaats op een kavel. De Beemster Bouwdoos is bedoeld als hulpmiddel om iedere ingreep, groot of klein, die van invloed is op het totale ruimtelijke beeld van de polder, en daarmee van invloed is op de kwaliteit van het UNESCO-erfgoed, zorgvuldig in te passen. De Beemster vormt van groot (de hele polder) tot klein (het erf met de bebouwing, hekken, bruggen en beplanting) immers een samenhangend geheel.

De bouwdoos bevat geen gestandaardiseerde stolpjes of kassen of historiserende bruggen, maar dient om begrippen als ritme, schaal, sfeer en zichtlijnen helder te maken. In de tuinenhoek kan dicht opeenstaande lintbebouwing heel goed, maar in het noorden van de Beemster, waar de bebouwing veel verder uit elkaar staat, zou dit jammer zijn. Voor iedere plek geldt een specifieke oplossing. In het kader van het beeldkwaliteitsplan kan de Bouwdoos verder verfijnd worden en afgestemd op de ontwikkelingen die spelen op een bepaalde plek.

Ook de Bouwdoos bevat aanbevelingen voor het plangebied. Ten aanzien van de nederzettingen wordt geconstateerd dat de vierkante kavels, de maatvoering, opbouw, ritme en aard van de bebouwing bepalend zijn voor de identiteit van de Beemster. Aanknopingspunten voor ontwikkeling van woningbouw zijn onder meer de uitbreiding van kernen, de verdichting van linten, hergebruik of nieuwbouw van en op erven, meer grootschalige woningbouwlocaties zoals in Middenbeemster en de waterbergingsopgave. Geconstateerd wordt dat mits zorgvuldig gedaan, de cultuurhistorische kwaliteit geen belemmering hoeft te zijn voor een van deze mogelijkheden. Ten aanzien van de woonvormen wordt opgemerkt dat voor de totaalkwaliteit van de Beemster het uiterlijk van een huis minder van belang is, dan de manier waarop het huis op het erf is geplaatst. Rekening houden met cultuurhistorie is immers meer dan architectuur die aan het verleden doet denken. Veel meer dan de architectuur zijn de massa van het bouwwerk in verhouding tot de grootte van het erf én de plaatsing op dat erf de belangrijkste cultuurhistorische continuïteiten waarmee zorgvuldig omgegaan moet worden. Staat het direct aan de weg of heeft het de kenmerkende wegsloot met daarachter een groen stuk voorterrein met bomen? Hoe is de oprit gesitueerd, langs de rand van de kavel of iets meer in het midden? Het zijn juist deze

aspecten die, veel meer dan de architectuur, het aanzien van de Beemster bepalen en de ruimtelijke eenheid, reden voor de werelderfgoedstatus, garanderen.

Conclusie

In het beeldkwaliteitplan zullen voor de verschillende schaalniveaus (van totale plangebied tot individueel kavel) de uitgangspunten voor het architectonisch ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de buitenruimte worden aangegeven. Het plan beschrijft de beoogde beeldkwaliteit en geeft richtlijnen en aanbevelingen voor elementen als rooilijnen, kapvormen, erfafscheidingen, het materiaalgebruik enzovoort. Het beeldkwaliteitplan zal daardoor als inspiratiebron voor de architect dienen, om de Beemster karakteristiek op een eigentijdse wijze te vertalen.

In het plangebied zijn drie verschillende gebieden te herkennen. Er dient zowel aandacht aan de bebouwing langs de assen te worden geschonken als aan de randen aan de zijde van de polder en aan de bouwblokken die in het binnengebied worden gerealiseerd.

Langs de assen zal de kenmerkende diversiteit van de bebouwing, de afwisselende verschijningsvorm, positionering van bebouwing op het erf en verschil in kleur, detaillering en materiaalgebruik in het beeldkwaliteitsplan nader moeten worden uitgewerkt. In de bouwblokken binnen de orthogonale structuur is juist de samenhang bij die elementen van belang. Daarnaast dient hier de inpassing van groen en water aan de orde te komen. Bij de randen zal aandacht geschonken moeten worden aan de afwisseling tussen privé en openbaar, voor- en achterkanten van bebouwing en dergelijke.