

# DIT IS ZUIDOOSTBEEEMSTER

*DORPSONTWIKKELINGSVISIE 2020 – 2040*





#### **Colofon**

*Deze visie is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie, BREEN stedenbouw en Petra Ferwerda communicatie.*

*Het project is uitgevoerd onder leiding van Roy Borst van Buro Borgland, in opdracht van de gemeente Beemster.*

*Dit document is niet voor commercieel gebruik. Beeldmateriaal (tekeningen en foto's) in deze visie is gemaakt door de auteurs. Enkele foto's zijn gevonden op internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.*



BREEN STEDENBOUW

petra  
ferwerda  
communicatie

## **INHOUDSOPGAVE**

- 5 Voorwoord
- 7 Leeswijzer
- 8 Zuidoostbeemster naar 2040
- 18 De visie toegelicht
- 36 Aan de slag
- 38 Uitvoeringsparagraaf
- 44 Bijlage 1: Dorpsontwikkelingsvisie en participatie
- 50 Bijlage 2: Wet voorkeursrecht gemeenten



## VOORWOORD

Met trots presenteren het college en de raad van Beemster de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster 2020 – 2040. Een structuurvisie die tot stand is gekomen dankzij de waardevolle en onmisbare bijdragen van vele inwoners, ondernemers en organisaties uit het dorp. Uw betrokkenheid bij het dorp is groot: de ruimte in Zuidoostbeemster is belangrijk voor ons allemaal.

In de afgelopen jaren zijn in Zuidoostbeemster nieuwe woningen gebouwd en is het aantal inwoners gegroeid. Met meer dorpelingen neemt de vraag naar maatschappelijke en ruimtelijke voorzieningen vanzelfsprekend toe. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om noodzakelijke voorzieningen als onderwijs, sport en zorg die goed en veilig bereikbaar moeten zijn.

Velen van u willen ook in de toekomst in Zuidoostbeemster blijven wonen. De ruimtelijke opzet met het vele groen zorgt mede voor het dorpse karakter dat u waardeert. En u niet alleen, want het dorp ´met de stad om de hoek´ is ook een aantrekkelijke leefomgeving voor nieuwe inwoners. Dat zie ik als een groot compliment voor het dorp en de dorpelingen! Dat betekent wel dat we goed moeten nadenken over de toekomstige inrichting van de ruimte. Want senioren of juist starters op de woningmarkt stellen andere eisen aan woonruimte en voorzieningen in het dorp dan bijvoorbeeld gezinnen.

Met deze Dorpsontwikkelingsvisie laten we zien welke gezamenlijke ambities er zijn voor de toekomst van het dorp, waarbij we het Werelderfgoed blijven beschermen. Ambities die onder andere voortkomen uit inspirerende gesprekken en soms felle discussies tijdens themabijeenkomsten, inloopmiddagen, online en ongetwijfeld ook op het schoolplein of bij de bushalte. Uw betrokkenheid waardeert ik zeer.

De Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster geldt als kader waaraan we alle toekomstige plannen voor het dorp zullen toetsen. Tegelijk kan de visie ook andere partijen inspireren om met ideeën te komen die goed bij het dorp en in de visie passen. En waarbij we als gemeente ook zelf investeren, zodat Zuidoostbeemster zich in en voor de toekomst kan ontwikkelen zoals we samen voor ogen hebben.

Joyce van Beek  
burgemeester van Beemster

## WERELDERFGOEDEREN

Werelderfgoederen zijn monumenten die zo belangrijk zijn voor de wereldgemeenschap dat we ze veilig aan toekomstige generaties willen doorgeven.

**DE STELLING VAN AMSTERDAM** is sinds 1996 een UNESCO Werelderfgoed, omdat:

1. de Stelling van Amsterdam een uniek voorbeeld is van een verdedigingssysteem uit de moderne tijd dat goed bewaard is gebleven. De stelling is onderdeel van een groter verdedigingssysteem in Nederland.
2. de forten van de Stelling van Amsterdam bijzondere en goed bewaarde voorbeelden zijn van een 19e-eeuws verdedigingssysteem. Ze illustreren de transitie van bakstenen constructies in de 19e eeuw naar het gebruik van beton in de 20e eeuw.
3. de Stelling van Amsterdam symbool staat voor de manier waarop Nederlanders het principe van waterbeheer hebben geïntegreerd in een verdedigingssysteem.

Vanaf het moment van aanwijzing als UNESCO Werelderfgoed in 1996 is de Provincie Noord-Holland verantwoordelijk voor het duurzaam in stand houden en beschermen van de Werelderfgoedstatus. De provincie doet dit onder andere door in haar (ruimtelijke) plannen regels te stellen voor instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten.

**DROOGMAKERIJ DE BEEMSTER** is sinds 1999 een UNESCO Werelderfgoed, omdat:

1. de Beemsterpolder een meesterwerk is van creatieve planning, waarin de idealen van de Oudheid en de Renaissance zijn toegepast in het ontwerp van een droogmakerijlandschap.
2. het innovatieve en visionaire landschap van de Beemsterpolder diepe en blijvende invloed heeft gehad op droogmakingsprojecten in Europa en daarbuiten.
3. de totstandkoming van de Beemsterpolder een grote stap vooruit markeert in de relaties tussen mens en water in een belangrijke periode van sociale en economische ontwikkeling.

De gemeente is vanaf het moment van aanwijzing als UNESCO Werelderfgoed in 1999 verantwoordelijk voor het duurzaam in stand houden en beschermen van de Werelderfgoedstatus. De gemeente Beemster doet dit door in haar (ruimtelijke) plannen regels te stellen voor instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten conform de provinciale verordening, alsmede het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

## LEESWIJZER

De Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster laat de ambities en wensen zien die u als inwoner, ondernemer, bestuurder of anderszins belanghebbende heeft voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

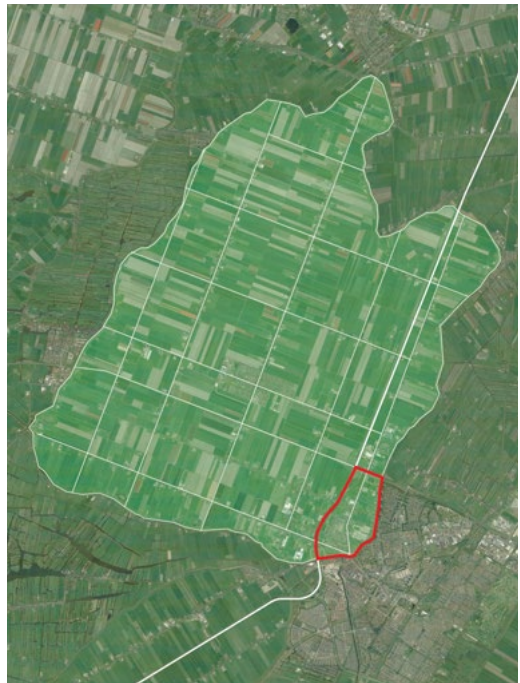
In hoofdstuk 1 starten we met uw blik op Zuidoostbeemster: wat vindt u belangrijk voor de toekomst van het dorp? We beschrijven de ambities van Zuidoostbeemster en de keuzes die we hiermee voor het dorp maken. De visiekaart brengt de ontwikkeling van Zuidoostbeemster tot 2040 in beeld.

Vervolgens werken we in hoofdstuk 2 de verschillende onderdelen van de visiekaart verder uit en lichten deze toe aan de hand van kaart- en referentiebeelden. Deze uitwerking is de meest concrete basis voor toekomstige projecten en ontwikkelingen.

In hoofdstuk 3 geven we u een vooruitblik: de Dorpsontwikkelingsvisie is de eerste stap, nu is het tijd voor verdere ontwikkeling.

In de Uitvoeringsparagraaf in hoofdstuk 4 zetten we de benoemde ambities uiteen in te verwachten bestedingen en mogelijkheden om deze te financieren.

Als laatste laten we in de bijlage zien hoe we participatie hebben ingezet bij het maken van de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster.



# 1. ZUIDOOSTBEEEMSTER NAAR 2040

**Hoe vindt u dat Zuidoostbeemster zich tot 2040 moet ontwikkelen? Wat heeft het dorp nodig om een aantrekkelijke ruimte te kunnen blijven waar u met plezier woont, werkt en ontspant? Nog nauwelijks waren deze vragen op de website gepubliceerd of uw wensen voor de toekomstige ruimte van Zuidoostbeemster stroomden bij de gemeente Beemster binnen. U woont hier immers al jaren en/of u bent van plan dit de komende jaren te doen.**

**In de zomer van 2019 zijn we gestart met het maken van de Nota van Uitgangspunten. Deze nota vormde samen met de eerder opgehaalde waarden van Waardevol Beemster het vertrekpunt voor de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster. Alle gesprekken en discussies tijdens het maken van de Dorpsontwikkelingsvisie hebben vervolgens geleid tot een set van ambities die op hoofdlijnen uw beeld van de toekomst weergeven en de richting voor de ontwikkeling van Zuidoostbeemster tot 2040 bepalen.**



## DE AMBITIES VAN ZUIDOOSTBEEMSTER

Zuidoostbeemster is een **dorp**, geen buitenwijk van de stad Purmerend. *'We liggen dicht tegen elkaar aan, maar hebben ieder een eigen ontstaansgeschiedenis en cultuur. Voor de toekomst willen we de identiteit van het dorp bewaren en versterken. De identiteit wordt deels bepaald door de dichtheid van de bebouwing in het dorp: met veel ruimte tussen de woningen, de aanwezigheid van groen in het openbaar gebied en de bouwhoogte van 1 à 2 lagen met een kap. De (groene) plekken zijn belangrijk voor de ruimtelijke beleving, maar zeker ook voor spelen en ontmoeten. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten we voor deze ruimtelijke kwaliteiten zorgen.'*

Zuidoostbeemster is **compleet en divers**. *'Hier kennen we elkaar en willen we dóór met elkaar. Letterlijk, want in dit dorp willen we oud kunnen worden. Daarom hebben*

*we passende en betaalbare huisvesting en voldoende basisvoorzieningen als winkels op loop- en fietsafstand nodig. Ook moeten er goede voorzieningen zijn voor gezondheidszorg, sport, cultuur en het verenigingsleven. Natuurlijk moeten die voor iedereen beschikbaar zijn, maar we moeten ook rekening houden met wensen en behoeften van specifieke doelgroepen.'*

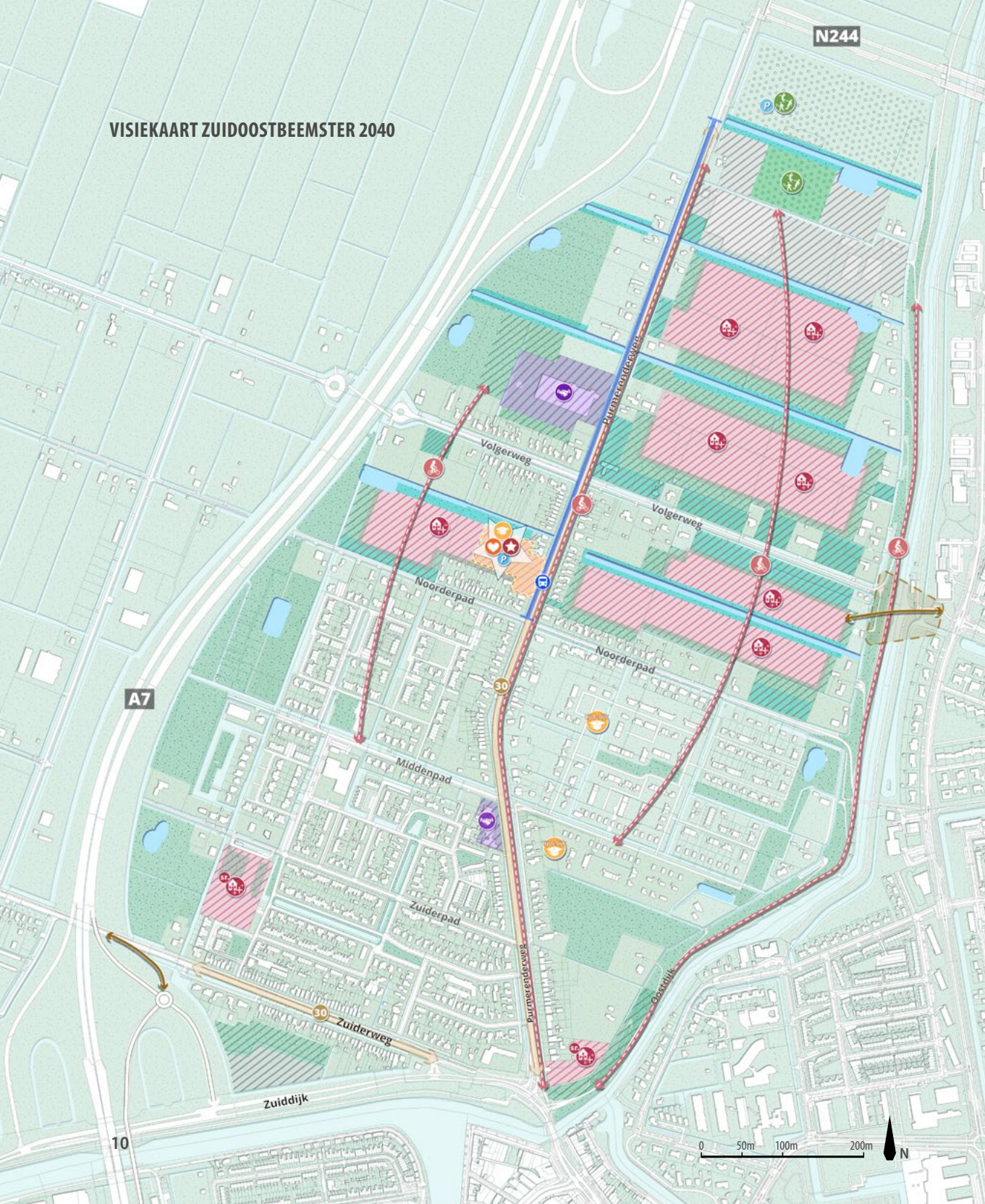
De **kwaliteit van de ruimte** is belangrijk. *"De Werelderfgoederen borgen belangrijke historische waarden, die willen we niet kwijt. We waarderen de kenmerkende structuur van watergangen, wegen, bomen in het dorp en de dijk aan de oost- en zuidzijde van het dorp.'*

De gewenste ontwikkelingen kunnen mogelijk de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen aantasten. Bij enkele ontwikkelingen zullen we dan ook de impact op de werelderfgoederen moeten onderzoeken. Dit heet een Heritage Impact Assessment (HIA).

Voor alle infrastructurele oplossingen die we voor Zuidoostbeemster zien, geldt dat we deze in onderlinge samenhang nader onderzoeken en uitwerken.



# VISIEKAART ZUIDOOSTBEEEMSTER 2040



## VISIEKAART ZUIDOOSTBEEMSTER 2040

De visiekaart toont de ontwikkeling van Zuidoostbeemster tot 2040.

### Legenda Visiekaart Zuidoostbeemster

-  Voorzieningencluster (school, gezondheid, dorpsplein & parkeren)
-  Transformatie of woningbouwontwikkeling voor senioren, starters, woon-werkkavels en andere doelgroepen die Zuidoostbeemster sterk en vitaal maken
-  Transformatie of woningbouwontwikkeling vooral gericht op senioren en zorg
-  Bestaande bedrijvigheid (te handhaven)
-  Bestaande velden van Voetbalvereniging ZOB
-  Uitbreiding sportfaciliteit
-  Groenblauwe (historische) structuren voor recreatie, klimaatadaptatie en waterberging versterken en/of nieuw aanleggen
-  Ontwikkeling lintbebouwing met ruime tuinen mogelijk (en eventueel nieuwe gebiedsontsluiting)
-  Bestaand groen borgen en versterken (voor spelen, sporten en/of hond uitlaten)
-  Borgen of realiseren van een groenzone (privaat of openbaar) en eventueel nieuwe gebiedsontsluiting
-  Gebied voor mogelijke ontwikkeling, functie nader te bepalen (mogelijk: sport, groen, water, wonen, parkeren, ontsluiting)
-  Locatie tijdelijke school (IKC) - keuze uit een van de twee locaties
-  Veilige fietsverbindingen tussen gebieden
-  Veilige inrichting 30km/u weg
-  Indicatieve nieuwe ontsluiting ter ontlasting van de Zuiderweg
-  Zoekgebied brug
-  Zoekgebied nieuwe bushalte(s)

## DORPSONTWIKKELINGSVISIE IN BEELD

### Een dorp

Een deel van het dorpse karakter van Zuidoost-beemster wordt bepaald door de ruimtelijke opbouw. De bebouwing is laag en gebouwen staan ruim ten opzichte van elkaar. Ook is er veel groen: dat is niet alleen prettig om naar te kijken, maar het biedt vooral ook plekken om te spelen en elkaar tegen te komen. Groen wordt bovendien steeds belangrijker om hittestress en wateroverlast de baas te kunnen blijven.

Een centrale plek in het dorp ontbreekt nu, maar wordt in de toekomst gecreëerd. Dit wordt een plek waar u elkaar tegenkomt met eromheen voorzieningen als een tweede school en kinderopvang, winkels en zorgfuncties. De plek wordt prettig ingericht zodat het uitnodigt om er wat langer te verblijven.

Sport speelt een belangrijke rol in het dorp. Het brengt mensen samen én in beweging en draagt zo bij aan een vitale en gezonde dorpsgemeenschap. Door de sportvoorzieningen langs de N244 uit te breiden geven we meer ruimte aan sport en bewegen in het dorp.

### Wonen

Uit de participatie en andere gesprekken blijkt dat woningvraag en -aanbod nu niet op elkaar aansluiten. Er zijn nagenoeg geen betaalbare, compacte en gelijkvloerse woningen. Dit maakt het voor senioren onmogelijk om hun grote woning met trappen en tuin te verlaten en toch in het dorp te blijven wonen. Voor starters en jongeren is er nauwelijks aanbod van betaalbare woningen, waardoor het ook voor veel jongeren die uit Zuidoostbeemster komen, niet mogelijk is om in het dorp te blijven wonen.

In het bestaande dorp kunnen we geen ruimte benutten voor de inbreiding met woningen. Voor deze doelgroepen is ontwikkelruimte ten noorden van het Noorderpad gereserveerd. Als Van der Valk besluit om de huidige locatie te verlaten, is het voorstelbaar dat het gebouw of de kavel wordt getransformeerd naar woonunits voor senioren. Behalve voor senioren, jongeren en starters moet er ook ruimte zijn voor woningen voor andere doelgroepen.

Met de toename van het aantal inwoners van het dorp groeit naar verwachting ook de behoefte aan (meer) diverse voorzieningen, zoals een extra locatie voor basisonderwijs. Het is in het algemeen goed om nu al rekening te houden met een groeiende behoefte aan voorzieningen als bijvoorbeeld een huisarts, fysiotherapeut en apotheek.

De nieuw te bouwen woningen moeten duurzaam zijn en voorbereid op de komende energietransitie.





## **Veiligheid**

Als inwoner of bezoeker van Zuidoostbeemster moet u zich veilig en geborgen voelen. Veilige openbare ruimte speelt daarbij een grote rol. Momenteel worden de hoofdwegen van het dorp - de Purmerenderweg en de Zuiderweg - als onveilig beoordeeld. Een herprofilering van beide wegen (of een andere ingreep in de verkeerscirculatie) moet de veiligheid van kwetsbare groepen als wandelaars en fietsers vergroten. Het is ook goed mogelijk dat u in een veilig dorp vaker de fiets dan de auto pakt. Dit maakt dat het op de weg onmiddellijk minder druk is én het zorgt voor meer lichaamsbeweging. Met de ontwikkeling van woningbouw wordt het netwerk van fiets- en wandelroutes uitgebreid.

## **Polderstructuur**

De cultuurhistorische polderstructuur, geborgd in zowel het Werelderfgoed Beemster als de Stelling van Amsterdam, is een belangrijk onderdeel van de karakteristiek van Zuidoostbeemster en wordt ook zo door inwoners beoordeeld. Daarnaast voegt het ruimtelijke en functionele kwaliteit toe. De groenblauwe structuur borgt de ruimte in het dorp. Hier staan diverse soorten bomen, struiken en ander groen. Dit levert een bijdrage aan de biodiversiteit in een polder waar vanwege de landbouw sprake is van monocultuur.







## 2. DE VISIE TOEGELICHT

**In dit hoofdstuk lichten we de verschillende onderdelen van de visiekaart verder toe en laten we u kaart- en referentiebeelden zien.**

**Het veranderende klimaat vraagt om fysieke aandacht in het dorp en is een factor waar we rekening mee moeten houden. We zullen ruimte moeten reserveren om wateroverlast en droogte te kunnen beheersen. Met deze ruimte kunnen we tevens de biodiversiteit vergroten. De komende energietransitie vergt aandacht en ruimte. Deze thema's ziet u in dit hoofdstuk op meerdere plekken terugkeren. In de laatste twee paragrafen vindt u een aparte toelichting.**

## WONEN

### Senioren en starters

In Zuidoostbeemster is een duidelijke woonvraag. Senioren en starters op de woningmarkt zoeken (betaalbare) woningen. Voor deze doelgroepen vinden we de ontwikkelruimte met name ten noorden van het Noorderpad en tussen de Purmerenderweg en Oostdijk.

Een bestaande voorziening voor senioren is woonzorgcentrum Het Zuiderhof. Dit complex van woningen en gezamenlijke voorzieningen kan toekomstbestendig worden gemaakt door vernieuwing en versterking. Tijdens een van de themabijeenkomsten is het idee geopperd om de interactie tussen het woonzorgcentrum en de buurt te vergroten, bijvoorbeeld door een terrasruimte aan de straatzijde in te richten.

Tussen de Volgerweg en het Noorderpad, aan de westzijde van de Purmerenderweg, is ruimte voor woningbouwontwikkeling in combinatie met een school, een Integraal Kind Centrum (IKC) met (buitenschoolse) kinder- en peuteropvang, winkels, zorgvoorzieningen (huisarts, fysiotherapie, apotheek, en dergelijke) en parkeren. Boven de winkels en de zorgvoorzieningen kan een gedifferentieerd woonprogramma met de nadruk op woningen voor senioren worden ontwikkeld. Op deze manier kunnen senioren niet alleen dicht in de buurt van (zorg)voorzieningen wonen, maar ook deel uit blijven maken van de dorpsdynamiek.



Het gebouw van Van der Valk biedt een bijzondere kans op het moment dat dit vrijkomt. Het is een karakteristiek gebouw op een gunstige plek dichtbij de voorzieningen van Purmerend. Dit gebouw biedt mogelijkheden om te transformeren naar woningen voor senioren. Het is daarbij voorstelbaar om op de begane grond ruimte voor gezondheidszorg in te richten.



## Andere doelgroepen

Naast woningbouw voor senioren en betaalbare woningen voor starters maken we ruimte voor andere doelgroepen en woon- en leefvormen, bijvoorbeeld beschermd wonen. Een breder woningaanbod geeft meer mensen de gelegenheid om zich hier te vestigen of om wooncarrière te maken in het eigen dorp.

In het convenant Waterlands Wonen is bovendien vastgelegd dat Zuidoostbeemster II een prominente rol heeft als uitbreidingslocatie voor de (regionale) woningbouwopgave. De groei van het aantal inwoners vergroot het draagvlak voor meer lokale voorzieningen en maakt (houdt) Zuidoostbeemster aantrekkelijk als dorp om in te wonen. Een goed aanbod van voorzieningen draagt daarnaast bij aan de vitaliteit van het dorp.



## Dorps wonen

De nieuw te ontwikkelen woningen sluiten aan bij het huidige woningbeeld in Zuidoostbeemster: overwegend twee lagen met een kap. Zoals dat in een dorp gebruikelijk is, kunnen woningen er zeer divers uitzien. Het is ook goed denkbaar dat er her en der woningen met een kleine kantoor- of bedrijfsruimte worden gebouwd. Wonen en werken gaan in een dorp vaak samen.

De bebouwingsdichtheid van de nieuwe woongebieden zal lager zijn dan het oude dorp, maar iets hoger dan De Nieuwe Tuinderij. Dat komt doordat er ook kleine woningen komen en kleine kavels worden aangeboden, die betaalbaar moeten zijn voor jongeren, senioren en mensen met een smallere beurs.

## Duurzame ontwikkeling

Voor nieuwbouwprojecten en bestaande woningen moeten de kansen en mogelijkheden voor een energietransitie worden onderzocht. Een deel hiervan is terug te vinden in het Transitieplan van de gemeente.







## VOORZIENINGEN

In het dorp zijn nu enkele voorzieningen, zoals de voetbalvereniging, een school, buitenschoolse opvang, een tandarts, een buurtcentrum, een fysiotherapeut en horeca. Andere voorzieningen zijn in Purmerend te vinden. U heeft aangegeven een breder aanbod van voorzieningen binnen het dorp te willen. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn en het dorpse karakter van Zuidoostbeemster versterken.

De komst en huisvesting van (nieuwe) voorzieningen biedt de kans om een dorpsplek vorm te geven. Nu zijn er naast het schoolplein, het buurtcentrum en de Spelemei geen ontmoetingsplekken in het dorp.

De locatie Jonk wordt de centraal gelegen en goed bereikbare plek. Hieromheen kunnen voorzieningen als een school, Integraal Kind Centrum (IKC), zorgfuncties

en een buurtsuper en/of winkels worden ontwikkeld. De plek is aantrekkelijk om te verblijven en mensen te ontmoeten. Er zijn bankjes en speelgelegenheden voor de kinderen. Om de hoek ligt een parkeerplaats die intensief kan worden gebruikt. De school en de gezondheidszorgvoorzieningen trekken mensen op doordeweekse dagen. Aan het eind van de dag en in het weekend kunnen omwonenden en winkelend publiek hier parkeren.

De school krijgt een flexibele opzet. Het gebouw kan een aantrekkelijke groei van het aantal kinderen aan. De school, of een deel daarvan, kan bij een terugloop van het leerlingenaantal ook voor andere doeleinden geschikt gemaakt worden. Het schoolplein is ook na schooltijd en in het weekend toegankelijk voor buurtbewoners om er te spelen of te sporten. Bij de

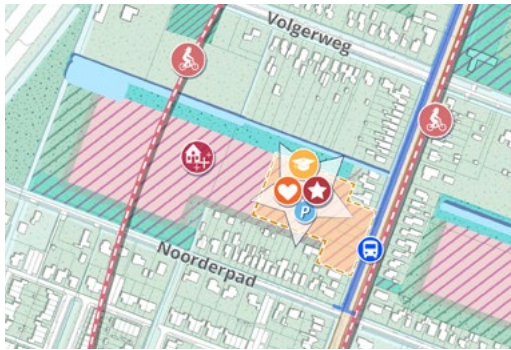


locatie tussen Noorderpad en Volgerweg



inrichting van het plein zal groen (bomen en gras) worden gebruikt om hittestress tegen te gaan en zo de gebruikswaarde te vergroten. De inrichting van het plein (maar ook andere speelplekken) zal in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden worden vormgegeven.

De zorgfuncties en de buurtsuper zijn direct vanaf het plein bereikbaar. Daarboven is ruimte voor wonen. Het ligt voor de hand om hier met name voor senioren te bouwen. Deze doelgroep heeft daarmee het gemak om snel bij de gewenste voorzieningen te komen en deel te blijven uitmaken van de dorpsdynamiek.



Waar in Zuidoostbeemster overwegend in twee lagen met een kap wordt gebouwd kan er boven de voorzieningen in twee en incidenteel drie lagen met kap worden gebouwd. Hiervoor zal bij de uitwerking van deze nieuwe dorpskern nader onderzoek worden gedaan.



Een nieuwe basisschool met een openbaar speelplein (referentie: Ouderkerk a/d IJssel)



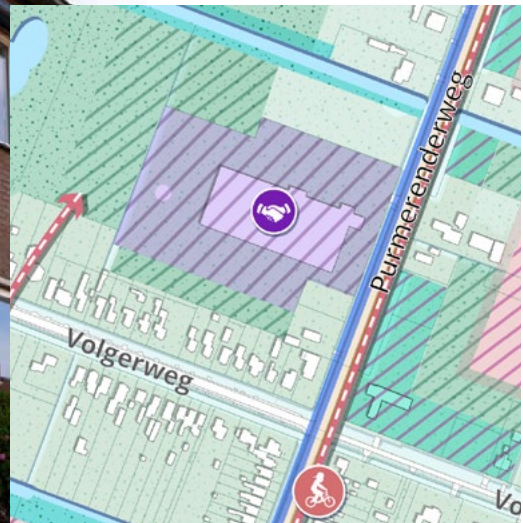
## WERKEN

Werken is een vanzelfsprekend onderdeel van Zuidoostbeemster. Hier wonen en werken ondernemers met bedrijven die in het dorp en de directe omgeving gevestigd zijn. De bedrijven die er nu zijn, hoeven geen plaats te maken voor woningbouw. De eventuele overlast die zij veroorzaken (bijvoorbeeld verkeersveilige situaties) wordt onderzocht om te bepalen hoe deze verminderd kan worden.

Nieuwe bedrijven zijn welkom. Tussen de nieuwe woningen is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Hierbij kunt u denken aan een praktijk aan huis, een atelier naast de woning of een bijgebouw met enkele bureaus. Kenmerkend is dat deze bedrijvigheid geen (geluids)overlast voor de woonomgeving met zich meebrengt of een extra verkeer aantrekkende werking heeft.



Kantoor aan huis (referentie)



## SPORT

De ruimte om in het dorp te kunnen sporten wordt uitgebreid. Dit betekent dat het sportcomplex kan uitbreiden en er aansluitend op het sportcomplex ruimte ontstaat voor meerdere sporten. Initiatiefnemers krijgen hier mogelijkheden. Hierbij zal nadrukkelijk op samenwerking tussen sportverenigingen worden aangedrongen om het ruimtegebruik zo efficiënt mogelijk te maken. Ook moeten we bekijken hoe parkeervoorzieningen, kantines en technische voorzieningen optimaal kunnen worden gedeeld. Daarnaast verbeteren we de bereikbaarheid van de sportvelden per fiets om zo een aantrekkelijk alternatief voor de auto te bieden.



Sportvelden Zuidoostbeemster



## INFRASTRUCTUUR

### Auto en bus

De verkeersafwikkeling binnen Zuidoostbeemster is grotendeels afhankelijk van twee wegen: de Purmerenderweg en de Zuiderweg. Beide wegen worden als druk en onveilig ervaren. Zeker gezien de toekomstige groei zullen deze wegen veiliger moeten worden en een passende verkeersafwikkeling moeten bieden. De twee hoofdwegen zijn aangegeven als 30km/u wegen. Hoewel de inrichtingsmogelijkheden beperkt zijn, worden ze als 30km/u weg ingericht met snelheid remmende elementen en een verbeterde oversteekbaarheid. Hierbij houden we rekening met de bus en 'zwaar (landbouw) verkeer'.

De Zuiderweg kan mogelijk ontlast worden door een nieuwe weg te maken tussen de Zuiderweg en de nieuwe kruising bij de oprit van de A7 (corridorstudie A7). Op deze manier hoeft het doorgaande verkeer vanuit het buitengebied niet meer door het dorp heen.

Voor het entreegebied Zuidoostbeemster - Purmerend (Zuiddijk, Purmerenderweg, Gedempte Where zijn er kansen voor optimalisatie.

Omdat de Purmerenderweg als gevaarlijk en overbelast wordt gezien, moeten we bij nieuwe woningbouwontwikkeling kijken naar een extra ontsluiting voor de nieuwe woonbuurten. Hiervoor onderzoeken we de mogelijkheid voor een brug over de Ringvaart bij de Oostdijk. Met het verbreden van de A7 en het inrichten van een wegenstructuur die parallel aan de A7 ten zuiden van de Zuiderweg loopt, ontstaat een netwerk van wegen rond Zuidoostbeemster die aantrekkelijk (sneller) is voor verkeer tussen de A7 en Purmerend. We verwachten dan ook dat een brug over de ringvaart geen sluipverkeer door Zuidoostbeemster zal genereren en de Purmerenderweg en Zuiderweg verder ontlast. Uit het onderzoek zal moeten blijken of dit technisch en uit het oogpunt van het Werelderfgoed haalbaar is en of hiermee de Purmerenderweg kan worden ontlast.

De spreiding van de verkeersdruk is een andere optie die onderzocht kan worden. Met name in de spitsperiode is het druk op de hoofdwegen. Een (spits)knip op één of meerdere doorgaande routes kan hiervoor een mogelijkheid zijn.

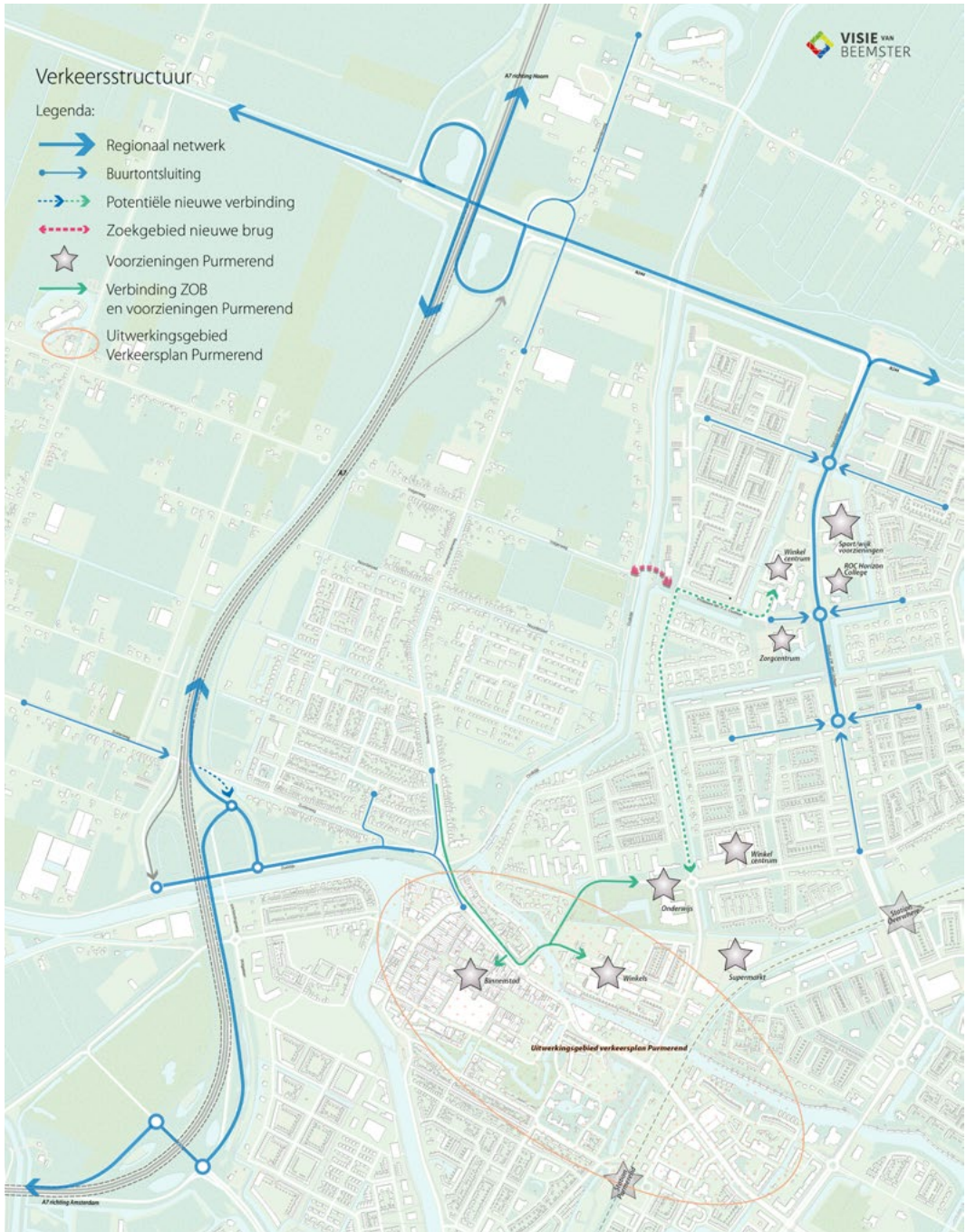


Zuiderweg

## Verkeersstructuur

Legenda:

-  Regionaal netwerk
-  Buurtontsluiting
-  Potentiële nieuwe verbinding
-  Zoekgebied nieuwe brug
-  Voorzieningen Purmerend
-  Verbinding ZOB en voorzieningen Purmerend
-  Uitwerkingsgebied Verkeersplan Purmerend





Oostdijk

Een belangrijk onderdeel van deze studie is de ligging van de verbindingsweg tussen de brug en de Purmerenderweg. De Volgerweg kan deze ontsluitingsfunctie niet waarmaken. Met de verwachte gebiedsontwikkeling ten noorden van het Noorderpad moet een nieuwe route worden ontworpen.

De (regionale) busverbinding over de Purmerenderweg blijft functioneren. Als het voorzieningencluster (school, zorg en winkels) is gerealiseerd, wordt hierbij een bushalte gerealiseerd. Verder onderzoeken we of er ruimte is voor meerdere haltes langs de weg (daar waar nieuwe woningen worden gebouwd) en of een halte nabij de sportvoorzieningen mogelijk is. Hierbij houden we rekening met de eisen vanuit de Vervoerregio.

In de paragraaf Voorzieningen gaven we aan aandacht te geven aan gedeelde parkeerplaatsen. Door voorzieningen te clusteren kunnen parkeerplaatsen door diverse doelgroepen gebruikt worden. Zo trekken de school en de gezondheidsvoorzieningen mensen op doordeweekse dagen. Aan het eind van de dag en in het weekend kunnen omwonenden en winkelend publiek hier parkeren.

## **Wandelen en fietsen**

De wandel- en fietsroutes worden uitgebreid. Dit doen we niet alleen om alternatieven voor de drukke Purmerenderweg te bieden, maar vooral ook om het aantrekkelijk te maken vaker de fiets te pakken of te gaan wandelen als alternatief voor de auto.

De nieuwe ontwikkelgebieden worden doorkruist en met elkaar gekoppeld door routes voor langzaam verkeer. Het wordt eenvoudig om per fiets en te voet alle windrichtingen op te bewegen. Zo worden de woongebieden, bestaand en nieuw, verbonden met de belangrijke voorzieningen in het dorp: de school, sportvelden, zorgfuncties en winkels.

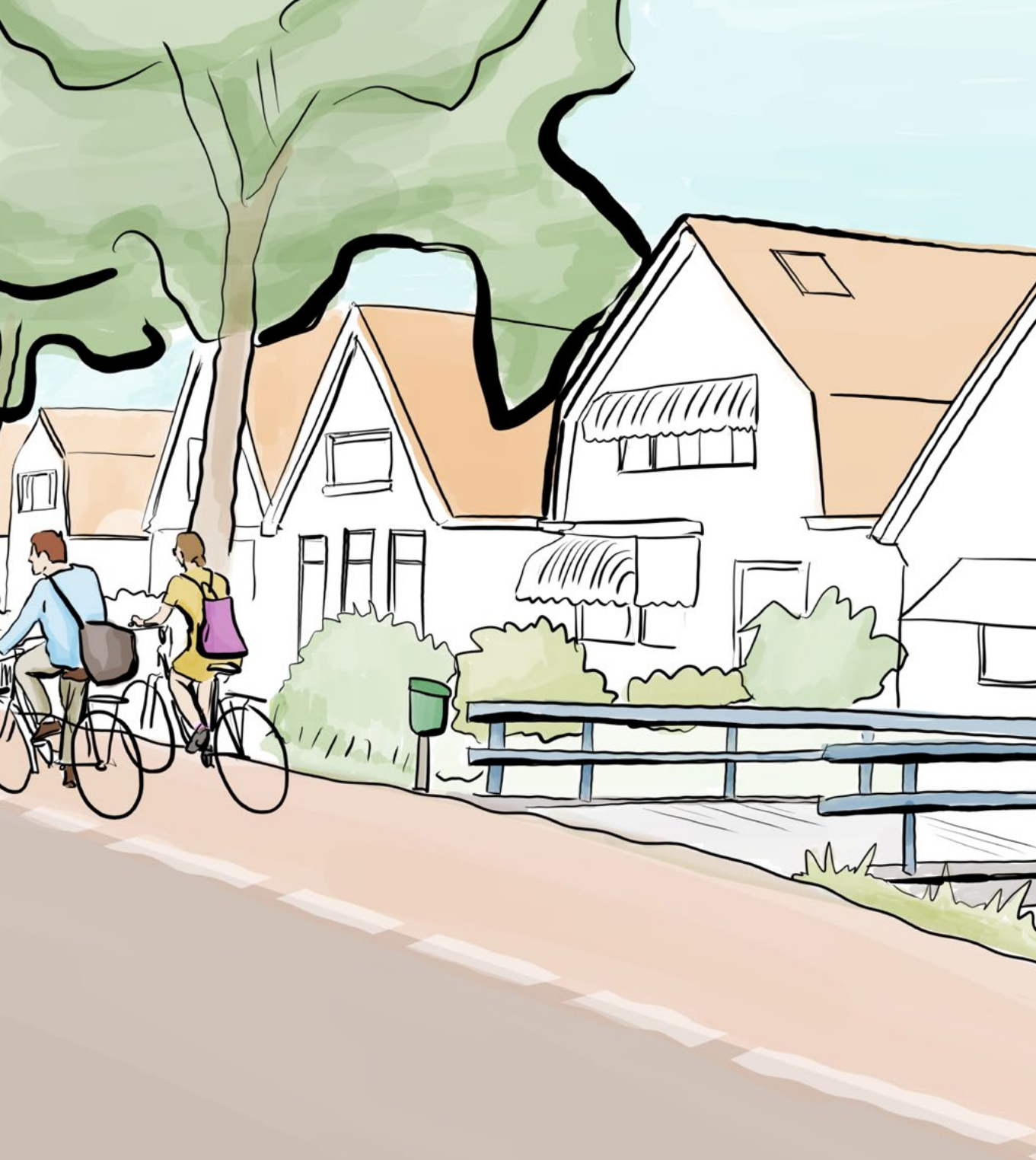
Voor de bestaande route over de Oostdijk (bovenlangs) wordt onderzocht op welke manier deze veiliger en aantrekkelijker voor langzaam verkeer kan worden en daarmee het regionale fietsnetwerk kan versterken. Daarnaast denken we ook aan de mogelijkheid om de Oostdijk alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer.

## **Verkeerskundig onderzoek**

Voor alle oplossingen die we voor de infrastructuur van Zuidoostbeemster zien, geldt dat we deze in onderlinge samenhang nader onderzoeken en uitwerken.







## GROEN EN WATER

De groenstructuur met de bomenrijen en het open groen is net als het water kenmerkend voor de ruimtelijke en functionele karakteristiek van Beemster (zowel Werelderfgoed Beemster als Stelling van Amsterdam). Boomstructuren worden behouden. Dat geldt ook voor het groen in de buurten en langs de randen van het dorp. In de nieuwbouwgebieden nemen we groen op een vergelijkbare manier als in het bestaande dorp mee. Vanuit het dorp is een expliciete vraag naar plekken om met honden te kunnen wandelen en los te laten rennen. Dat houdt in dat we groene plekken ook bereikbaar en toegankelijk moeten maken. Niet alleen voor de eigenaren van honden, maar ook om te wandelen, te sporten en te spelen. Speelplekken worden te zijner tijd vormgegeven in overleg met buurtbewoners en andere belanghebbenden.

Groen biedt de mogelijkheid om op piekmomenten water vast te houden en geleidelijk af te voeren. Dit ontlast het rioolstelsel en de gemalen. Groen draagt ook bij aan verkoeling van de woonomgeving. Zo zorgen bomen voor schaduw en verdamping (= afkoeling). Ook het toevoegen van groen op bebouwing of tegen de gevels draagt bij aan het tegengaan van hittestress. Deze klimaatadaptieve kenmerken hebben een technisch voordeel, maar ze leveren zeker ook een belangrijke bijdrage aan het woongenot.

De waterstructuur is een van de basiselementen van de Beemsterpolder. Het watersysteem zit ingenieus in elkaar en levert een belangrijke bijdrage aan de Werelderfgoedstatus. Het slotenpatroon (zoals te zien is op de Kopergravure en in de Leidraad van de provincie) is een kernkwaliteit. In het dorp blijft water overal zichtbaar. We breiden de waterstructuur zelfs uit met de Kopergravure als leidraad.

Met de ontwikkeling van nieuwe gebieden ontstaat wel een opgave voor watercompensatie. We moeten het mogelijk blijven maken om overtollig water op te vangen en geleidelijk af te voeren.

Bij nieuwe gebiedsontwikkeling houden we in de ruimtelijke opzet rekening met de polderstructuur. Langs de lange lijnen is ruimte voor lintbebouwing met ruime tuinen (lage dichtheid). Daarachter is ruimte voor een iets hogere, maar nog steeds dorpse, dichtheid.



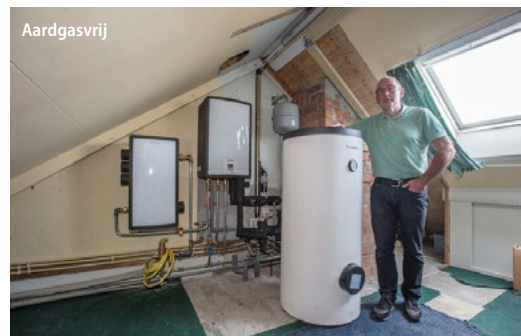
## BIODIVERSITEIT

De Beemsterpolder is groen, maar door het agrarisch gebruik is de biodiversiteit niet per definitie groot. Langs de randen van agrarische percelen wordt al ruimte geboden aan een diversiteit van bloemen en planten die insecten en andere beesten aantrekken. De biodiversiteit kan ook binnen de dorpse omgeving worden vergroot, bijvoorbeeld in tuinen en het openbaar gebied. Bij de inrichting van (nieuwe) openbare plekken kijken we expliciet naar de mogelijkheden om de biodiversiteit te vergroten. Dit draagt uiteindelijk bij aan de vitaliteit van het agrarische landschap.

## OP WEG NAAR ENERGIETRANSITIE

In Zuidoostbeemster wordt nieuwbouw gerealiseerd waarbij all electric (geen gasaansluiting) en stadsverwarming de uitgangspunten zijn. Voor andere nieuwbouwprojecten, maar vooral ook voor de bestaande woningen moeten de kansen en mogelijkheden voor een energietransitie worden onderzocht. Een deel hiervan is terug te vinden in het op te stellen Transitieplan van de gemeente. De alternatieven voor aardgas zoals een warmtenetwerk vanuit een biomassacentrale of geothermie, worden op een duurzame wijze uitgewerkt. We moeten een inschatting maken van de haalbaarheid van deze alternatieven voor Zuidoostbeemster.

De gemeente Beemster participeert in de Regionale Energiestrategie Regio Zaanstreek Waterland die inzicht moet geven in hoe de regio kan voorzien in een eigen aanbod, wat zij hiervoor nodig heeft van de gemeente en wat zij kan betekenen voor de gemeente op het gebied van niet-fossiele energievoorziening. Dankzij 'Zon op Agrarische Daken' komt een groter deel van de elektriciteitsbehoefte uit de eigen polder.



### 3. AAN DE SLAG

**De Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster is van én voor de inwoners van Zuidoostbeemster: de visie geeft een beeld van de gezamenlijke ambities, als basis en inspiratie voor alle toekomstige ontwikkelingen in het dorp.**

De Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster is een visie die wordt vastgesteld als structuurvisie conform artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De visie vormt hiermee de juridische basis om de Wet voorkeursrecht gemeente, die op enkele locaties binnen Zuidoostbeemster is gevestigd, te verlengen.

De gemeente gaat een nieuwe geharmoniseerde en op de Omgevingswet gebaseerde omgevingsvisie opstellen. Deze omgevingsvisie wordt uiterlijk in 2027 vastgesteld. De Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster is één van de bouwstenen om tot de omgevingsvisie te komen. Ook is er een zogenaamd 'conserverend bestemmingsplan' voor de bestaande bebouwing van Zuidoostbeemster (Zuidoostbeemster I, 2009). Als de Omgevingswet in werking treedt, maakt dit plan samen met de latere bestemmingsplannen voor de nieuwbouwwijken deel uit van het omgevingsplan. Hierbij wordt het plan getoetst aan de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster en geactualiseerd.

## UITVOERINGSPROGRAMMA

In deze Dorpsontwikkelingsvisie beschrijven we de toekomst van de leefomgeving van Zuidoostbeemster in termen als identiteit, functies en kwaliteiten.

De visie geeft de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen weer en stelt hier kwalitatieve eisen aan. Het is belangrijk om de ontwikkeling van het dorp vanuit één gebiedsperspectief te blijven benaderen om de kwaliteit en de integrale afstemming van de verschillende functies binnen het dorp te waarborgen. Deze integrale samenhang tussen de projecten vormt juist de meerwaarde van het proces dat we bij het maken van de Dorpsontwikkelingsvisie hebben doorlopen.

Om de doelen van de Dorpsontwikkelingsvisie te bereiken moeten we deze concretiseren. Hiervoor zijn op korte termijn enkele acties en producten noodzakelijk. We onderscheiden daarbij acties en producten aan de hand van de pijlers Programma, Financiën, Proces en Ontwerp & Realisatie die nauw met elkaar samenhangen.

De gemeente stelt daarom een uitvoeringsprogramma samen dat laat zien wanneer en op welke manier de gemeente, eigenaren en marktpartijen de gewenste ontwikkelingen oppakken en wat hierbij nodig is. In een Agenda Duurzaamheid & Leefbaarheid (steen en groen in balans) bepalen we de voorwaarden voor een duurzame en prettige leefomgeving in Zuidoostbeemster. Een Nota Gebied overstijgend Kostenverhaal moet de criteria voor bijdragen aan gebied overstijgende kosten aangeven.

Daarnaast is het noodzakelijk om onder andere verkeersonderzoek te doen, een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte te maken en de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de verschillende projecten te bepalen.

Bij de verdere uitwerking van de Dorpsontwikkelingsvisie blijft de betrokkenheid die u bij het maken van deze visie hebt laten zien, nodig. Hiervoor stelt de gemeente een communicatie- en participatieplan op.

## REALISATIE

De realisatie van de ontwikkelingen die in deze Dorpsontwikkelingsvisie staan, neemt meerdere jaren in beslag. Enkele ontwikkelingen worden op korte termijn opgepakt. Zo moet de locatie voor een tijdelijke school worden ontwikkeld. Daarnaast is het noodzakelijk om met de bouw van voorzieningen te beginnen voor er nieuwe woningen gebouwd worden. Onderdeel van deze voorzieningen is een permanente school (of scholen) in combinatie met een Integraal Kind Centrum (IKC). Ook kunnen activiteiten om de verkeersveiligheid te verbeteren, direct worden gestart.

## 4. UITVOERINGSPARAGRAAF

**In deze uitvoeringsparagraaf zetten we de benoemde ambities (die in projecten kunnen worden vertaald) uit in te verwachten bestedingen en mogelijkheden om deze te financieren.**

## **RUIMTELIJK-FUNCTIONELE RELATIE TUSSEN BESTEDINGEN EN PLANNEN**

De realisatie van de ontwikkelingen en ambities in de Dorpsontwikkelingsvisie vindt plaats in een combinatie van strategieën. Hierbij kan de gemeente een meer of minder actieve rol innemen en samenwerkingen aangaan met andere partijen. De gemeente kiest telkens per project de meest geschikte grondbeleidsstrategie. Het beleidskader zoals we dat in deze Dorpsontwikkelingsvisie en ander ruimtelijk beleid aangeven, wordt vertaald in bestemmingsplannen, het omgevingsplan of andere vormen van planologische inpassing.

### **BESTEDINGEN**

Het realiseren van de Dorpsontwikkelingsvisie vergt investeringen in bestaande en nieuwe openbare infrastructuur en voorzieningen die bestaande en alle nieuwbouwplannen (zowel uitbreiding als herstructurering) in Zuidoostbeemster bedienen. De investeringen zijn daarmee gebied overstijgend.

Voor de financiering ervan is de gemeente naast op eigen middelen, subsidies en middelen uit grondverkoop, ook aangewezen op bijdragen van particuliere grondexploitanten binnen de regeling voor kostenverhaal uit de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet). Is de gemeente de eigenaar van de grond, dan kan zij een bijdrage leveren. Zijn het particuliere grondexploitanten die de gronden ontwikkelen, dan moeten deze partijen een bijdrage leveren. De Grondexploitatiewet regelt en maakt dit type

bijdragen mogelijk. De gemeente streeft hierbij naar een optimaal kostenverhaal en heeft een voorkeur voor het privaatrechtelijke spoor. Dit komt overeen met de actuele praktijk en met de voorkeur van de wetgever.

Een belangrijk uitgangspunt in het kostenverhaal van gebied overstijgende infrastructuur is dat een structuurvisie een voldoende samenhang op een hoger schaalniveau moet onderbouwen tussen de rode ontwikkelingen (de betalende exploitatiegebieden) en de bestedingen<sup>1</sup>. Dit blijkt uit de Grondexploitatiewet, parlementaire behandeling en jurisprudentie, en uit de in 2021 in werking te treden Omgevingswet<sup>2</sup>. Deze uitvoeringsparagraaf voldoet hieraan.

*1. Rapportage naar het gebruik van art. 6.24 Wro, versie 19/06/2019, IHS Erasmus Universiteit Rotterdam i.o.v. VNG en ministerie BZK, blz. 16.*

*2. In de tot nu toe bekende wettekst na het amendement op de Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet, aangenomen door de Tweede Kamer op 16 oktober 2019, zijn genoemde mogelijkheden om gebied overstijgende kosten te verhalen via anterieure overeenkomsten gehandhaafd. Er is ook een nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage geïntroduceerd die wellicht mogelijkheden biedt. De gemeente zal zich t.z.t. beraden over de mogelijkheden om dit nieuwe instrument in te zetten.*

## IMPACT NIEUWBOUWPLANNEN OP OPENBARE INFRASTRUCTUUR EN VOORZIENINGEN

Door realisatie van de nieuwbouwplannen die in de Dorpsontwikkelingsvisie worden beschreven, neemt de druk op bestaande openbare infrastructuur en voorzieningen in Zuidoostbeemster toe. Om deze impact te compenseren en te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en betaalbaarheid achteruitgaan, investeert de gemeente in de actualisering en versterking van deze infrastructuur en openbare voorzieningen.

Hierna vindt u de verwachte nieuwbouwplannen en een toelichting op de investeringen in relatie met de komst van nieuwe bewoners en gebruikers.

### Verwachte nieuwbouwplannen

- Zuidoostbeemster II (gebied tussen N244, Noorderpad, Purmerenderweg en Oostdijk): uitleglocatie voor de uitbreiding van Zuidoostbeemster in het dorpse karakter met respect voor natuur en water. Ontwikkeling van woningen voor diverse doelgroepen.
- Locatie Jonk: herontwikkeling naar een locatie voor voorzieningen (school / IKC, gezondheidscentrum en kleinschalige commerciële voorzieningen zoals een buurtsupermarkt), een plek om elkaar te ontmoeten, parkeervoorzieningen en een gedifferentieerd woonprogramma met de nadruk op (betaalbare) woonruimte voor senioren en starters.
- Locatie Van der Valk: kansrijke ontwikkeling voor woningbouw voor senioren en starters in combinatie met een steunpunt gezondheidszorg.
- Woonzorgcentrum Het Zuiderhof: kansrijke renovatie en/of herontwikkeling voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering en toevoeging programma seniorenwoningen en woonzorg.
- Diverse nog onvoorziene, particuliere (kleine) bouwinitiatieven.

De toelichting op bovenstaande nieuwbouwplannen vindt u in hoofdstuk 2.



## VERWACHTE BESTEDINGEN EN RUIMTELIJK-FUNCTIONELE RELATIE MET NIEUWBOUWPROGRAMMA

Verwachte bestedingen en ruimtelijk-functionele relatie met nieuwbouwprogramma

### **Bouw tweede basisschool**

**Besteding:** de bouw van een tweede basisschool op locatie Jonk (clustering van functies).

**Ruimtelijk-functionele relatie:** door de toename van het aantal woningen in Zuidoostbeemster groeit het aantal inwoners en de behoefte aan onderwijshuisvesting. Uit de leerlingenprognosecijfers blijkt dat de huidige basisschool geen extra leerlingen meer kan huisvesten. Dit maakt een extra locatie voor basisonderwijs noodzakelijk.

### **Integraal Kind Centrum (IKC)**

**Besteding:** het realiseren van een IKC op locatie Jonk (clustering van functies), bestaande uit een kinderdagverblijf, peuteropvang en een buitenschoolse opvang.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** door de toename van het aantal woningen in Zuidoostbeemster groeit het aantal inwoners en de behoefte aan kinderopvang. Gelet op de sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen en gelet op het belang van het kind is de realisatie van een IKC bij de basisschool wenselijk.

### **Gezondheidscentrum**

**Besteding:** de ontwikkeling van een gezondheidscentrum op locatie Jonk (clustering van functies).

**Ruimtelijk-functionele relatie:** Zuidoostbeemster vergrijst en de nieuwbouwplannen hebben deels als doel om het woonaanbod voor senioren uit te breiden.

In de participatie van de Dorpsontwikkelingsvisie is de sterke wens geuit om eerstelijns zorgfuncties te bundelen in een nieuw gezondheidscentrum. Hierin zouden zorgfuncties als huisarts, tandzorg, fysiotherapie, apotheek, et cetera passen.

### **Aanleg openbare plek/plein**

**Besteding:** het creëren van een centrale openbare ruimte (bijvoorbeeld een dorpsplein) op locatie Jonk als ontmoetingsplek voor het dorp.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** vanuit de participatie is de sterke wens geuit om een centrale openbare ruimte voor het dorp te maken waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, evenementen organiseren en ontspannen.

### **Realisatie wandel- en fietsroutes**

**Besteding:** de aanleg van veilige wandel- en fietsverbindingen die de noord- en zuidkant van het dorp met elkaar verbinden.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** om de gevaarlijke en drukke doorgaande route via de Purmerenderweg te ontlasten en de verkeersveiligheid te verbeteren, worden alternatieve fiets- en wandelroutes mogelijk gemaakt die de verschillende buurten van Zuidoostbeemster met elkaar verbinden.

### **Herinrichting infrastructuur Purmerenderweg en Zuiderweg**

**Besteding:** de herinrichting van de Purmerenderweg en de Zuiderweg naar een beter ingerichte 30 km-zone waarbij de veiligheid van fietsers en voetgangers het uitgangspunt is, maar ook rekening gehouden moet

worden met de bus en 'zwaar (landbouw) verkeer'.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** de herinrichting van beide wegen is bedoeld om de 30 km-zone te ondersteunen en de verkeersveiligheid op beide verkeersaders van Zuidoostbeemster te vergroten. Dit is ook noodzakelijk met het oog op de extra verkeersdruk die door de nieuwbouw wordt gegenereerd.

#### **Nieuwe ontsluiting Zuiderweg - kruising oprit A7**

**Besteding:** het maken van een nieuwe ontsluiting tussen de Zuiderweg en de nieuwe kruising bij de oprit van de A7 (corridorstudie A7).

**Ruimtelijk-functionele relatie:** deze investering moet de Zuiderweg ontlasten en het doorgaande verkeer vanuit het buitengebied tegengaan.

#### **Nieuwe brug over de Ringvaart**

**Besteding:** eventuele bouw van een brug over de Ringvaart bij de Oostdijk.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** omdat de Purmerenderweg als gevaarlijk en als overbelast wordt gezien, moeten we voor de nieuwe woonbuurten zoeken naar een extra ontsluiting over de Ringvaart. Hiervoor onderzoeken we of een brug technisch haalbaar is en past in het Werelderfgoed.

#### **Sportcluster**

**Besteding:** de ontwikkeling van een sportcluster waarbij we het gebruik van het bestaande complex intensiveren.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** door de toename van het aantal inwoners en om de sociaalmaatschappelijke cohesie binnen het dorp te versterken moeten de

bestaande sportfaciliteiten bij voetbalvereniging Zuidoostbeemster worden uitgebreid. Daarbij zoeken we ook ruimte om extra of andere sporten te faciliteren.

#### **Aandeel sociale woningen**

**Besteding:** de uitbreiding van het aandeel sociale woningen conform de Woonvisie, bijvoorbeeld in Zuidoostbeemster II, locatie Jonk, locatie Van der Valk en woonzorgcentrum Het Zuiderhof.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** de gemeente wil ervoor zorgen dat er voor alle doelgroepen woningen beschikbaar zijn en daarmee de betaalbaarheid van woningen en de doorstroming in de woningmarkt borgen.

#### **Parkeervoorzieningen**

**Besteding:** de aanleg van parkeervoorzieningen voor collectief gebruik, bijvoorbeeld bij het voorzieningencluster en het sportcluster. In een later stadium worden de exacte parkeervoorzieningen naar locatie uitgewerkt.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** op dit moment zijn er op enkele locaties te weinig parkeervoorzieningen. Met de toename van het aantal woningen in Zuidoostbeemster wordt de vraag naar parkeergelegenheid nog groter.

#### **Groen- en waterstructuren**

**Besteding:** het toevoegen van nieuwe en het versterken van bestaande groen- en waterstructuren, het creëren van groenverbindingen, uitreiplaatsen voor honden en ruimte om elkaar te ontmoeten in de openbare ruimte binnen het dorp.

**Ruimtelijk-functionele relatie:** de gemeente wil de kwaliteit van de openbare ruimte in Zuidoostbeemster handhaven en waar mogelijk versterken. Dit komt ten goede aan de woon- en leefkwaliteit van iedere inwoner. Daarnaast hebben de groen- en waterstructuren een belangrijke functie in de waterhuishouding en bij het voorkomen van hittestress.

## UITWERKING

Deze investeringen worden in 2020 nader uitgewerkt, van een kostenraming voorzien en in een openbaar toegankelijk document vastgelegd. Hierbij hoort ook een toedeling van de bestedingen naar de nieuwbouwplannen. Dit zorgt voor een transparant kader voor de onderhandelingen over te sluiten anterieure overeenkomsten en voor de vastlegging van gemeentelijke grondexploitaties.

# **BIJLAGE 1: DORPSONTWIKKELINGSVISIE EN PARTICIPATIE**

## **PLAN VAN AANPAK**

Het Plan van Aanpak voor de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster beschrijft de manier waarop de Dorpsontwikkelingsvisie moet worden gemaakt: vanuit het belang van het dorp. De gemeenteraad heeft het Plan van Aanpak in mei 2019 vastgesteld.

## **NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

We zijn gestart met het samenstellen van de Nota van Uitgangspunten die aangeeft welke onderwerpen belangrijk zijn voor de Dorpsontwikkelingsvisie. Dit hebben we op de volgende manieren gedaan:

### **Vakinhoudelijk**

Voor vakinhoudelijke kennis zijn de vakafdelingen binnen de gemeente gevraagd om mee te denken. Welke thema's moeten in de Dorpsontwikkelingsvisie aan de orde komen? Op welke vraagstukken moet de visie in ieder geval een antwoord geven? Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan vragen over verkeersveiligheid, meer ruimte voor de voetbalvereniging of de behoefte aan huisvesting voor starters en senioren.

### **Organisaties, bedrijven en particulieren**

Met diverse maatschappelijke organisaties zijn gesprekken gestart om hun vragen over en ideeën voor de toekomstige ruimte in het dorp in kaart te brengen. Enkele voorbeelden van maatschappelijke gesprekspartners zijn bijvoorbeeld Dorpsraad Zuidoostbeemster, Forte Kinderopvang, scholen (Basisschool De Bloeiende Perelaar, CPOW, Opspoor), Odion, Wooncompagnie, Woonzorg Nederland,

het Seniorenplatform, Beemster Compagnie, aanbieders van zorgvoorzieningen, het bestuur van Voetbalvereniging Zuidoostbeemster, het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG), en diverse stichtingen in Zuidoostbeemster.

### **Gesprekken met raadsleden en politieke partijen in de gemeente Beemster**

Tijdens het proces om te komen tot de Dorpsontwikkelingsvisie hebben we gesprekken met alle politieke partijen in Beemster gevoerd. Hierin hebben zij hun ideeën en opvattingen over de toekomstige leefomgeving van Zuidoostbeemster gedeeld.

### **Inwoners en belanghebbenden**

We hebben inwoners en belanghebbenden uitgenodigd om hun ideeën voor de toekomstige ruimte van Zuidoostbeemster op de projectwebsite [www.visievanbeemster.nl](http://www.visievanbeemster.nl) (Zuidoostbeemster) te delen. Tussen half juli en november 2019 hebben we 74 reacties ontvangen. De reacties die we tot en met 18 augustus hebben ontvangen, hebben we kunnen meenemen bij de samenstelling van de Nota van Uitgangspunten.

### **Waardevol Beemster**

Ook met de eerder opgehaalde waarden van Waardevol Beemster hebben we rekening gehouden in de Nota van Uitgangspunten.

De gemeenteraad heeft de Nota van Uitgangspunten op 24 september 2019 vastgesteld.

## VERZAMELEN VAN KENNIS EN IDEEËN

In oktober en november 2019 organiseerden we in samenwerking met Urhahn | stedenbouw & strategie drie bijeenkomsten voor inwoners en andere belanghebbenden. Aan de hand van de volgende drie thema's hebben we wensen en ambities voor de toekomstige inrichting van de leefomgeving van Zuidoostbeemster besproken:

- Voorzieningen, werk en een plek (43 deelnemers)
- Wonen & leefbaarheid (43 deelnemers)
- Verkeer, infrastructuur en bereikbaarheid (33 deelnemers)

De bijeenkomsten vonden plaats in woon-zorgcentrum Het Zuiderhof in Zuidoostbeemster. Elke bijeenkomst startte met een korte verkenning van het thema en een beschrijving van het proces om te komen tot een Dorpsontwikkelingsvisie. Vervolgens gaven we stellingen aan waarop de aanwezigen hun stem via stemkastjes konden geven. In kleinere gespreksgroepen gingen we verder met elkaar in gesprek. Uit deze gesprekken kwamen een of meerdere stellingen die aan alle deelnemers van die avond ter beoordeling zijn voorgelegd.

Van elke themabijeenkomst is een verslag gemaakt. Dit verslag is toegestuurd aan alle deelnemers, maar ook ter kennisname aan de stakeholders.

## ONTWIKKELVARIANTEN

Vervolgens zijn alle opbrengsten vertaald naar drie mogelijke ontwikkelvarianten voor Zuidoostbeemster. De ontwikkelvarianten waren nadrukkelijk geen kant-en-klare of complete ontwerpen voor de toekomst van het dorp: ze lieten elk vanuit een eigen invalshoek zien hoe de oplossingen voor de verschillende hoofdogaven met elkaar én met andere wensen (bouwstenen) in het dorp gecombineerd kunnen worden.

Vanaf 20 december 2019 waren de ontwikkelvarianten op de website te bekijken. Op 8 en 16 januari 2020 heeft de gemeente twee inloopavonden in woonzorgcentrum Het Zuiderhof georganiseerd om uitleg te geven en vragen te beantwoorden. De belangstelling voor deze avonden was groot: de discussie was vaak fel en uitgebreid.



### **Reacties via de website**

Tot en met 19 januari 2020 konden inwoners en belanghebbenden via de projectwebsite een reactie geven op de oplossingen die we in de drie ontwikkelvarianten laten zien. Daarnaast hebben we een beoordeling gevraagd op de gehele ontwikkelvarianten en op andere oplossingen (bouwstenen) voor de ruimte van Zuidoostbeemster. Ook was het mogelijk een toelichting op het formulier te geven. We hebben van 250 mensen een of meerdere reacties (totaal ca. 600) ontvangen.

### **Verkennde bespreking - Raadscommissie**

De ontwikkelvarianten zijn ook verkennend besproken in de raadscommissie op 21 januari 2020. Hierbij hebben drie sprekers de gelegenheid aangegrepen om hun visie op de ontwikkelvarianten te geven.

### **Jongeren**

Tijdens de themabijeenkomsten was het aantal jongeren dat deelnam zeer beperkt. In januari 2020 hebben we via een instagramcampagne geprobeerd om deze doelgroep apart te benaderen en aanvullende vragen te stellen. Hierop kregen we veel 'likes' en slechts 1 reactie.

## **VOORKEURSVARIANT**

De voorkeursvariant was een nieuwe samenhangende schets van Zuidoostbeemster die laat zien welke onderwerpen verder worden uitgewerkt in de concept Dorpsontwikkelingsvisie. Welke oplossingen of bouwstenen nemen we uit de ontwikkelvarianten mee en waarom maken we deze keuze? Hierbij hebben we gelet op:

- Draagvlak vanuit het dorp
- Vakinhoudelijke argumenten, bijvoorbeeld beleid en ontwikkelingen op het gebied van verkeer, wonen, maatschappij, et cetera)
- Financiële consequenties

Tijdens een bijeenkomst voor inwoners en belanghebbenden op 24 februari in het gemeentehuis is de voorkeursvariant toegelicht. Hierbij waren minimaal 133 mensen die zich vooraf hadden aangemeld, aanwezig. Na de toelichting was er gelegenheid om vragen te stellen.

Vanaf 14 februari is de voorkeursvariant ook op de projectwebsite geplaatst: tot en met 1 maart konden inwoners en belanghebbenden een reactie via de website geven. We hebben 59 reacties ontvangen.



## CONCEPT DORPSONTWIKKELINGSVISIE

Van 6 tot en met 20 april 2020 was het mogelijk om als inwoner en/of belanghebbende in te spreken op de concept Dorpsontwikkelingsvisie. Ook de volgende organisaties zijn uitgenodigd om in deze periode een inspraakreactie te geven:

- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)
- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Zaanstreek - Waterland
- Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier
- Gasunie
- Gemeente Edam-Volendam
- Gemeente Waterland
- Gemeenten Oostzaan en Wormerland (OVER-gemeenten)
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Koggenland
- Gemeente Purmerend

In het kader van de nieuwe gemeente is fusiepartner gemeente Purmerend reeds betrokken bij de totstandkoming van de Dorpsontwikkelingsvisie. De ambtelijke- en bestuurlijke afstemming van de visie is onlosmakelijk verbonden aan het zijn van een (toekomstig) fusiegemeente in deze.

In totaal hebben we 20 schriftelijke overleg- en inspraakreacties ontvangen die we integraal hebben afgewogen. Daar waar nodig is de visie aangescherpt. De reacties zijn opgenomen in de Nota van Inspraak dat is meegenomen in de belangenafweging bij het besluit om de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster vast te stellen.

## ONDERSTEUNENDE COMMUNICATIE

### Wekelijkse inloopmiddag

Vanaf 3 september 2019 was/is de projectleider elke dinsdagmiddag van 13.00 tot 16.00 uur aanwezig in buurtcentrum Zuidoostbeemster. Zonder afspraak waren inwoners en belanghebbenden welkom voor informatie of overleg. Van deze mogelijkheid is veel gebruik gemaakt.

### Gemeentelijke publicaties in media en persberichten

Gedurende de ontwikkeling van de Dorpsontwikkelingsvisie is over de voortgang regelmatig gepubliceerd op de gemeentepagina in de Binnendijks en op social media. Daarnaast is er in de media-aandacht aan de Dorpsontwikkelingsvisie gegeven: meestal naar aanleiding van een van de persberichten van de gemeente.

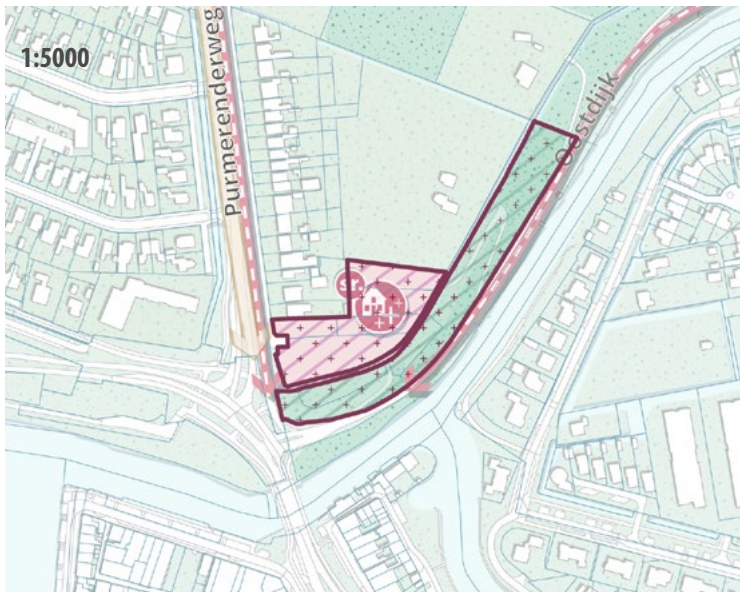
### Website en nieuwsbrief

De Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster heeft een eigen projectwebsite, [www.visievanbeemster.nl](http://www.visievanbeemster.nl) en een nieuwsbrief die met regelmaat is toegestuurd aan abonnees.

### Email

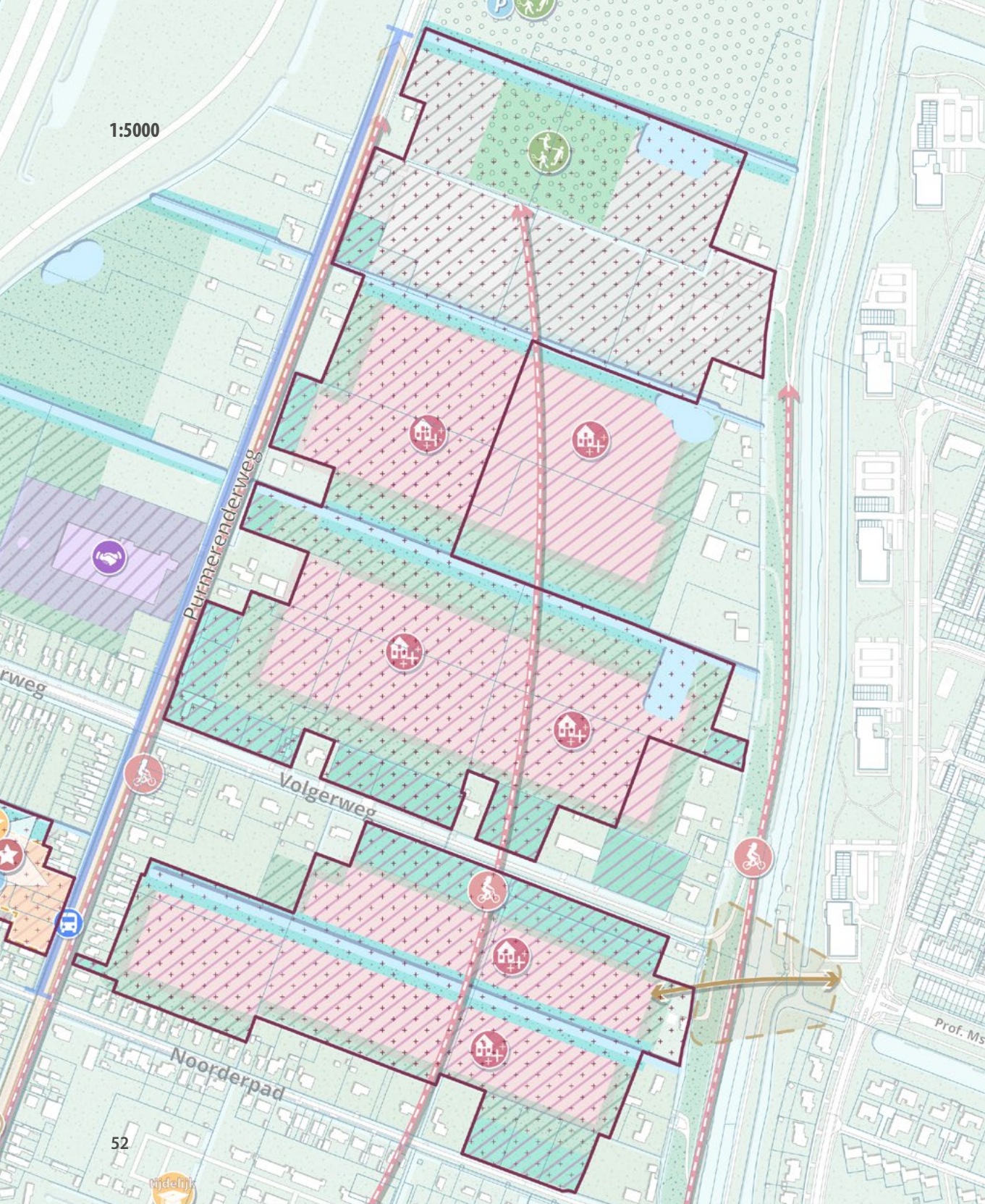
Bij elke stap op weg naar de Dorpsontwikkelingsvisie hebben we via email stakeholders, raad en projectorganisatie geïnformeerd. Voor publicatie van de voorkeursvariant zijn ook eigenaren van percelen waar de voorkeursvariant effect op kan hebben, geïnformeerd.

# **BIJLAGE 2: WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN**



Aanduiding gebied  
Wet voorkeursrecht gemeenten

1:5000



Purmerenderweg

Volgerweg

Noorderpad

52

Widely

Prof. Ms

## Legenda Visiekaart Zuidoostbeemster

-  Voorzieningencluster (school, gezondheid, dorpsplein & parkeren)
-  Transformatie of woningbouwontwikkeling voor senioren, starters, woon-werkkavels en andere doelgroepen die Zuidoostbeemster sterk en vitaal maken
-  Transformatie of woningbouwontwikkeling vooral gericht op senioren en zorg
-  Bestaande bedrijvigheid (te handhaven)
-  Bestaande velden van Voetbalvereniging ZOB
-  Uitbreiding sportfaciliteit
-  Groenblauwe (historische) structuren voor recreatie, klimaatadaptatie en waterberging versterken en/of nieuw aanleggen
-  Ontwikkeling lintbebouwing met ruime tuinen mogelijk (en eventueel nieuwe gebiedsontsluiting)
-  Bestaand groen borgen en versterken (voor spelen, sporten en/of hond uitlaten)
-  Borgen of realiseren van een groenzone (privaat of openbaar) en eventueel nieuwe gebiedsontsluiting
-  Gebied voor mogelijke ontwikkeling, functie nader te bepalen (mogelijk: sport, groen, water, wonen, parkeren, ontsluiting)
-  Locatie tijdelijke school (keuze uit een van de twee locaties)
-  Veilige fietsverbindingen tussen gebieden
-  Veilige inrichting 30km/u weg
-  Indicatieve nieuwe ontsluiting ter ontlasting van de Zuiderweg
-  Zoekgebied brug
-  Zoekgebied nieuwe bushalte(s)
-  Aanduiding gebied Wet voorkeursrecht gemeenten





