

Bestemmingsplan Locatie Kwekerij Slot Zuidoostbeemster

ontwerp

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 25 oktober 2010

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Locatie Kwekerij Slot Zuidoostbeemster
Subtitel : ontwerp
Projectnummer : 299799
Referentienummer :
Revisie : 00
Datum : 25-10-2010

Auteur(s) : R.W. Dekker
E-mail adres : ronald.dekker@grontmij.nl
Gecontroleerd door : M. Schmeink
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : R.G.M. Niele
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	7
1	Inleiding..... 9
1.1	Aanleiding en doelstelling 9
1.2	Ligging plangebied..... 9
1.3	Vigerend bestemmingsplan 10
1.4	Leeswijzer 10
2	Beschrijving van het plangebied 11
2.1	Inleiding..... 11
2.2	Het plangebied en zijn omgeving..... 11
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur 11
2.4	Cultuurhistorie..... 11
3	Beleidskader 13
3.1	Inleiding..... 13
3.2	Rijksbeleid..... 13
3.2.1	Nota Ruimte 13
3.2.2	Vierde Nota Waterhuishouding 13
3.3	Provinciaal beleid 14
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 14
3.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 14
3.3.3	Streekplanuitwerking Waterlands Wonen..... 14
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid 15
3.4.1	Structuurvisie Zuidoostbeemster 15
3.4.2	Woonvisie Beemster 2008+ 16
4	Milieu- en omgevingsaspecten 17
4.1	Algemeen 17
4.2	Bodem..... 17
4.3	Natuur 17
4.4	Geluid..... 17
4.5	Overige aspecten..... 17
5	Planbeschrijving 19
5.1	Algemeen 19
5.2	Stedenbouwkundig plan..... 19
5.3	Beeldkwaliteit 20
5.4	Wonen..... 22
5.5	Verkeer..... 22
5.6	Water en groen 22
6	Juridische aspecten 23
6.1	Algemeen 23
6.2	Planregels 23
6.3	Handhaafbaarheid 25
7	Uitvoerbaarheid..... 27

7.1	Algemeen.....	27
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	27
8	Procedure.....	29
8.1	Overleg.....	29
8.2	Procedure.....	29

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden die zijn gelegen ten westen en zuiden van het bestaande kassenbedrijf aan het Zuiderpad te Zuidoostbeemster 12 woningen te ontwikkelen in combinatie met een groentewinkel en extensieve bloemenkwekerij die op termijn worden vervangen door drie woningen. De gronden zijn gelegen naast het plangebied De Nieuwe Tuinderij – West waar eveneens woningbouw is voorzien. In dit gebied is thans een glastuinbouwbedrijf gevestigd die als gevolg van de voorgenomen woningbouw (in een aanmerkelijk kleinere oppervlakte) naar het huidige plangebied wordt verplaatst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de huidige bestemming “Agrarisch - glastuinbouw” van het plangebied wordt met dit bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk-planologisch kader vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Zuidoostbeemster in de gemeente Beemster.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Beemster is het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I dat op 18 december (gewijzigd) is vastgesteld door de gemeenteraad van Beemster en op 9 juli 2009 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”, “Wonen” en “Tuin”. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen. Er is woningbouw voorzien binnen de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”. Daarnaast zijn de woningen en groentewinkel in het zuiden van het plangebied niet passend binnen de bestemmingen “Wonen” en “Tuin”.



Figuur 1.2 Uitsnede Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I

In het huidige glastuinbouwbedrijf vindt opslag van caravans plaats. In het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is deze opslag ook mogelijk gemaakt voor de nieuwe locatie. In verband met een betere stedenbouwkundige invulling is besloten om op deze locatie een kleinere kas voor extensieve glastuinbouw mogelijk te maken in combinatie met woningbouw. Opslag van caravans wordt met dit bestemmingsplan in deze kas expliciet verboden.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vier. Het vijfde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Verschillende plannen en hun gevolgen voor dit bestemmingsplan worden daarin weergegeven. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Het plangebied en zijn omgeving

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

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

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

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster is gelegen langs een aantal linten en in de hier-tussen liggende woonbuurten. De Purmerenderweg, de Zuiderweg, het Zuider- en het Noorderpad vormen momenteel de belangrijkste ontsluitingsassen in het gebied. Tezamen met de sloten en aanwezige beplanting vormen deze linten de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied. Het plangebied wordt vanaf de Purmerenderweg en de Zuiderweg ontsloten vanaf het Zuiderpad.

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

2.4 Cultuurhistorie

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

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ hebben in de "Nota Ruimte"¹ het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening verwoord.

Nationaal landschap

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

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

Hoofdinfrastructuur

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

Bieden basiskwaliteit milieu

Het beleid van de Nota Ruimte stelt dat het Rijk en decentrale overheden er aan zijn gehouden een basiskwaliteit aan te bieden op het gebied van milieu (oa. lucht en geluid) en externe veiligheid. Deze basiskwaliteit is vervolgens vastgelegd in wet en regelgeving².

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

3.2.2 Vierde Nota Waterhuishouding

¹ Vastgesteld door het kabinet op 23 april 2004, Kamerstukken II 2004/05, 29 435

² Nota Ruimte: paragraaf 2.3.5 "Milieu en externe veiligheid"

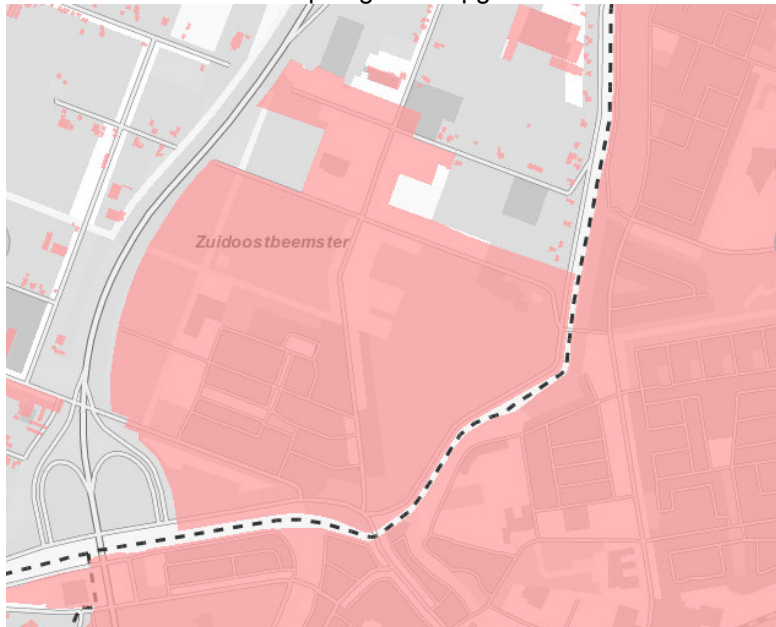
Het beleid over water is onder meer beschreven in de “Vierde Nota Waterhuishouding”. De Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Klimatologische veranderingen en een toename aan bebouwing maken het noodzakelijk dat er aanpassingen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

De beleidsdoeleinden met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: “Het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, als ordenend principe gezien”. Deze beleidsdoelen op Rijksniveau hebben hun doorwerking gekregen in plannen van provincie en gemeenten, en werken indirect door in de waterhuishouding voor dit plangebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisies geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. In de structuurvisie is het plangebied opgenomen als Bestaand Bebouwd Gebied.



Figuur 3.1: uitsnede themakaart Bestaand Bebouwd Gebied

Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze voorschriften voldaan.

3.3.3 Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

Voor de regio Waterland is in het voormalige streekplan een woningbouwopgave van 6000 woningen tot 2020 opgenomen. Het streekplan heeft de ambitie om 50% binnenstedelijk te realiseren door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT). Deze woonopgave van 3000 woningen mag gespreid over de regio Waterland plaatsvinden, met in achtname van de

ICT doelstelling. Op het moment van vaststellen van het streekplan was nog niet voldoende duidelijk waar en op welke wijze woningbouw gerealiseerd kon gaan worden. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken is het streekplan op dit onderdeel nader uitgewerkt en vastgelegd in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 februari 2006).

Binnenstedelijke woningbouwopgave - ICT

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

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

Uitleglocaties

De andere 50% van de totale regionale woningbouwopgave zal op uitleglocaties dienen te worden gerealiseerd. Bij het zoekproces naar nieuwe uitleglocaties zijn drie zoeklocaties betrokken, waarvan een de zoeklocatie Zuidoostbeemster is.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Zuidoostbeemster

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

Nieuwe woningbouwlocatie dient te voldoen aan de volgende eisen:

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

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

Om bovengenoemde redenen is gekozen voor Zuidoostbeemster als toekomstige bouwlocatie.

3.4.2 Woonvisie Beemster 2008+

Met de ruimte om te bouwen in Beemster wil de gemeente de opgedane achterstanden van de laatste jaren inhalen. Op deze manier willen de gemeente haar inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente bieden en worden de afspraken nagekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van locatie Slot te Zuid-oostbeemster. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Bodem

Voor het plangebied is een bodemonderzoek³ verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Geconcludeerd wordt dat geen bodemverontreiniging is aangetroffen en de grond schoon is.

4.3 Natuur

Tevens is een flora- en faunaonderzoek⁴ verricht. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Tijdens deze inventarisatie zijn in dit gebied geen beschermde soorten aangetroffen.

4.4 Geluid

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Voor de woningen in het voorliggende bestemmingsplan wordt ontheffing verleend van de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Het ontheffingsbesluit ligt tegelijk met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

4.5 Overige aspecten

In het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is op de onderhavige locatie de ontwikkeling van een glastuinbouwbedrijf voorzien. In dit kader zijn ook de verschillende milieu- en omgevingsfactoren onderzocht. Gelet op de actualiteit van de onderzoeken, is het niet nodig om deze onderzoeken opnieuw uit te voeren. Daarom wordt betreffende de overige milieu- en omgevingsaspecten verwezen naar hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, vastgesteld op 18 december door de gemeenteraad van Beemster en op 9 juli 2009 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

3 Bodemonderzoek, Grontslag, referentienummer 15563, 14 september 2010

4 inventarisatie beschermde flora en fauna in 2010, Van der Goes en Groot, 8 oktober 2010.

5 Berekening geluidcontouren A7, referentienummer: MIDB2-4/DOEA/003, Witteveen en Bos, maart 2007

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Op de gronden die zijn gelegen ten westen en zuiden van het bestaande kassenbedrijf aan het Zuiderpad te Zuidoostbeemster bestaat het voornemen 12 vrijstaande woningen te ontwikkelen in combinatie met een groentewinkel en extensieve bloemenkwekerij. Op termijn worden de groentewinkel en extensieve bloemenkwekerij vervangen door 3 woningen. De gronden zijn gelegen naast het plangebied De Nieuwe Tuinderij – West waar eveneens woningbouw is voorzien. In dit gebied is thans een glastuinbouwbedrijf gevestigd die als gevolg van de voorgenomen woningbouw (in een aanmerkelijk kleinere oppervlakte) naar het huidige plangebied wordt verplaatst.

5.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan op de locatie Slot sluit in structuur aan op het plan voor de aangrenzende wijk De Nieuwe Tuinderij. Locatie Slot wordt daarbij opgenomen in de zogenaamde groene randzone zoals deze, conform het concept voor Zuidoostbeemster, ook aan de oostzijde tegen de Ringdijk is geschetst (bron: stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij, SVP augustus 2007).



Figuur 5.1 Concept Zuidoostbeemster (linten, buurten en groene randen)

Het plan voor locatie Slot bestaat uit vrijstaande woningen en kleinschalige agrarische activiteiten langs de linten (in dit geval het door te trekken Middenpad en reeds bestaande Zuiderpad). Het gebied tussen de linten krijgt een groen blauwe invulling met een zevental kavels die met de voorkant op de Oostersloot en daarmee op de aangrenzende, nog te realiseren woonwijk zijn georiënteerd. Op deze manier vormen deze zeven kavels de overgang tussen het woongebied van Zuidoostbeemster en de groen blauwe randzone tot aan de rijksweg A7. De groene inrichting met water en de mogelijkheid tot 'een ommetje buitenom' op locatie Slot vormt een openbare invulling van dit gebied.

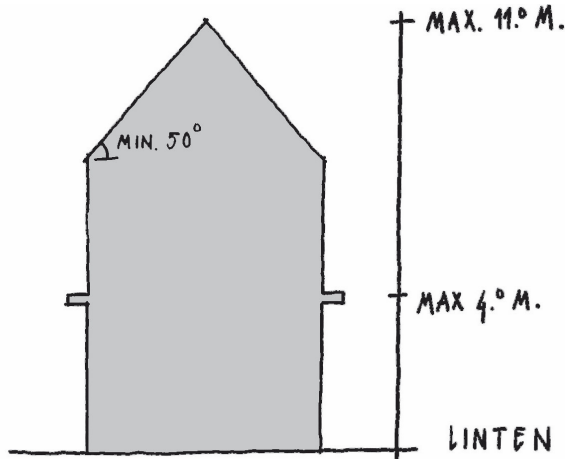
5.3 Beeldkwaliteit

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan bestaat uit lineaire linten, met daartussen buurten. Het verschil hierin is als uitgangspunt voor het plan genomen. De buurten bestaan uit kleinere bebouwingsclusters, die van elkaar worden gescheiden door een openbare groenstructuur die is gekoppeld aan de bestaande watergangen in het gebied. De lintbebouwing wordt gerealiseerd langs de Zuidersloot en het Middenpad. De lintbebouwing krijgt een dorpse uitstraling, doordat deze dicht bij elkaar worden gesitueerd, en de kappen overwegend haaks op de weg worden gebouwd.

Linten

De nieuwe bebouwing langs de linten bestaat uit een losse structuur van vrijstaande woningen. Om het lintkarakter te versterken staan de woningen allemaal ongeveer op een zelfde rooilijn. Voortuinen met een diepte van circa 5 meter dragen bij aan het groene karakter van het ruimtelijke profiel. Bij de bestaande linten zal de rooilijn van de nieuwe woningen worden afgestemd op de rooilijn van de bestaande woningen zodat deze een eenheid vormen. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens kan beperkt zijn om het kleinschalige beeld van dicht op elkaar staande woningen aan het lint te versterken.

De bebouwing in de linten kent een grote diversiteit in onderlinge architectonische uitwerking. Dit betekent dat nooit dezelfde woningen naast elkaar staan. Dit kan bereikt worden door (een deel van) de woningen aan de linten uit te geven als vrije kavels of in een projectmatige ontwikkeling de woningen door verschillende architecten te laten uitwerken.



Bouwwolume

- Losse korrel.
- Individuele uitstraling.
- Eén laag met een kap.
- Kap overwegend haaks op de weg.
- Goothoogte variabel, maximaal één meter boven eerste bouwlaag.
- Tweede en eventueel derde laag altijd in de kap.
- Nokhoogte op maximaal 11 meter
- Dakhelling minimaal circa 50 graden.
- Verticale dakvlakken en mansardekappen toegestaan.

Gevels

- Individuele uitstraling.
- Variatie binnen de gevels wenselijk.
- Deuren en raamopeningen niet steeds op dezelfde plek.
- Uitbouwen in de vorm van bijvoorbeeld entrees, erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld.

- Bij een kap evenwijdig aan de straat dient een dakopbouw te worden aangebracht ter onderbreking van het grote dakvlak.
- Bij een kap haaks op de straat ligt de dakopbouw altijd minimaal één meter achter de voor-gevelrooilijn.

Materiaal- en kleurgebruik

- Variatie versterken door het toepassen van verschillende kleuren en materialen zowel binnen de woning als tussen de woningen onderling.
- Bestaande materialen zoals langs de linten: (bruin)rode of gele baksteen of wit gestuukte gevels met vanaf de eerste verdieping eventueel hout in diverse wat donkerdere kleuren.
- Het overige houtwerk in wit waarbij dakranden, deuren en kozijnen ook een afwijkende kleur kunnen hebben variërend in zwart, donkerblauw, donkergroen en donkerrood. Voor de daken oranje of grijze, bij voorkeur, keramische pannen.
- Nieuwe materialen en kleuren die aansluiten bij een vertaling van het linthuis naar de huidige tijd zijn ook mogelijk: bijvoorbeeld leien daken, andere soorten en kleuren gevelsteen, volledig houten woningen, beton, andere detaillering, etc.

Bij- en aanbouwen

- Bijgebouwen zo ver mogelijk achter op het kavel plaatsen zodat ze het ritme van woningen langs het lint niet onderbreken.
- Opstelplaats voor minstens twee auto's op eigen terrein, bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn.
- Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat bij voorkeur de woning en niet de garage.
- Bijgebouwen worden achter de achtergevel geplaatst en waar ze aan openbaar gebied grenzen worden ze geïntegreerd in de erfscheiding opgenomen.
- Uitbouwen in de vorm van bijvoorbeeld entrees, erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld.
- Toepassen van een kap is bij de bijgebouwen wenselijk.
- Aandacht besteden aan opstelplek voor kliko's aan de achterzijde van de woning.

Erfscheidingen

- Geen erfscheiding aan het water. Het water tussen de straat en de voortuin vormt een groene buffer tussen het openbaar en privégebied en functioneert in dat opzicht als erfscheiding.
- Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied een lage, groene erfscheiding in de vorm van een haag of begroeid hek. Naar de achterzijde van het perceel kan, voorbij de helft van de zijgevel van de woning, de haag overgaan in een hoge, groene variant om de privacy in de achtertuin te waarborgen.
- Erfscheidingen als onderdeel van het woningontwerp.
- Bij een kavel aan het water wordt op de kavel een talud van 1:2 toegepast met een lage houten beschoeiing op de waterlijn.
- Vlonders en terrassen in de tuin liggen zo dicht mogelijk bij het waterpeil en vormen een eenheid met de houten beschoeiing.

Buurten

De bestaande buurten vormen informele woongebieden tussen de linten. Een orthogonale structuur (structuur waarbij lijnen loodrecht op elkaar staan) van woonstraten met langere oost-westlijnen en korte noordzuidstraten zorgt voor een besloten sfeer.

Het openbaar profiel is veelal smal met een rijbaan, aan weerszijden een smalle stoep en informeel parkeren op de rijbaan. Door de overwegend diepe voortuinen aan de straat voelt het totale profiel van gevel tot gevel toch zeer ruim aan. De bebouwing in de buurten is gevarieerd, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Maar doordat de woningen overwegend uit twee lagen met kap, evenwijdig aan de straat bestaan en uiter-

lijk dezelfde verschijningsvorm hebben, is er een grote mate van samenhang in de buurten. De eenheid overheerst en de variatie zit in de subtiele architectonische verschillen en de wijze waarop woningen zich richten op de openbare ruimte.

Het beschreven karakter van de bestaande buurten is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen voor de nieuwe buurten. Eenheid en een grote mate van samenhang op schaal van de buurt en het bouwvolume en subtiele verschillen op de schaal van de gevel, kleur- en materiaalgebruik en de architectuur zijn uitgangspunt. De bebouwing in de buurten is opgenomen in de orthogonale structuur van de Beemster waarbij een substructuur van kleinere clusters wordt gevormd door de groen- en waterstructuur. Een variatie aan korte en langere bouwblokken met afwisselend voor- of zijtuinen naar de openbare groene ruimte dragen bij aan deze structuur.

5.4 Wonen

Het plan bestaat uit één vrijstaande woning aan het Middenpad en een viertal vrijstaande woningen aan het Zuiderpad. Deze 5 woningen liggen aan het lint. Evenwijdig aan de Oostersloot ligt een zevental kavels voor vrijstaande woningen. Deze 7 woningen vallen onder de principes van de buurten zoals in het stedenbouwkundig plan voor de Nieuwe Tuinderij is bedacht.

5.5 Verkeer

De woningen langs de linten worden ook direct vanaf dit lint ontsloten. De linten bestaan hier uit een smalle rijbaan met een smal slootje aan de zijde van de kavels. De kavels zijn via een eigen brug of dam vanaf het lint bereikbaar. Op elk kavel zal minimaal ruimte moeten zijn voor het parkeren van twee auto's. Eventueel bezoek zal langs het Midden- of Zuiderpad moeten parkeren.

De zes kavels langs de Oostersloot zullen vanuit de aangrenzende, nog te ontwikkelen woonbuurt ontsloten worden. Per twee woningen zal een brug worden aangelegd. Op elk kavel zal minimaal ruimte moeten zijn voor het parkeren van twee auto's. Eventueel bezoek zal in de aangrenzende buurt moeten parkeren.

5.6 Water en groen

De Oostersloot vormt de grens van De Nieuwe Tuinderij en zal in ieder geval aan één zijde zoveel mogelijk als openbare groene zone worden ingericht. Voor locatie Slot betekent dit dat de woningen deels direct aan het water zijn gesitueerd en deels van het water worden gescheiden door een openbare groenzone met wandelpad. Het middengebied van de locatie krijgt een openbaar karakter met veel water en groen. Een wandelpad draagt bij aan de mogelijkheid van 'een ommetje buitenom'. De inrichting van het gebied zal een open karakter krijgen met gras en solitaire bomen, passend bij het open karakter van de Beemster.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch – extensieve kwekerij
- Detailhandel
- Groen
- Verkeer
- Water
- Wonen – 1
- Wonen – 2

Binnen de regels zijn globale eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan bouwvergunning kan worden verleend.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch – extensieve kwekerij

Voor de te realiseren bloemenkwekerij is de bestemming Agrarisch – extensieve kwekerij opgenomen. De maximale oppervlakte van de kwekerij betreft 800 m².

- Artikel 4: Detailhandel - groentewinkel

Voor de groentewinkel is de bestemming Detailhandel – groentewinkel opgenomen. Binnen deze bestemming is enkel detailhandel mogelijk in de vorm van een groentewinkel. De maximale oppervlakte betreft 160 m².

- Artikel 5: Groen

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

- Artikel 6: Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor de weg in het noorden van het plangebied.

- Artikel 7: Water

Bestaand en nieuw te graven water in het plangebied is opgenomen met de bestemming Water. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen mogelijk.

- Artikel 8: Wonen – 1

De bestemming Wonen – 1 is voor de nieuw te bouwen woningen aan het lint opgenomen. Hier zijn enkel vrijstaande woningen mogelijk. Op de verbeelding is het maximaal aantal te bouwen woningen per bestemmingsvlak aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 4 respectievelijk 11 meter, met een minimale dakhelling van 50 graden.

De afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter, tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter en tot de achterste perceelsgrens minimaal 10 meter.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 48m² dan 50% van het zij- en achtererf.

De regels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met bijgebouwen.

- Artikel 9: Wonen – 2

De voor Wonen – 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Hiernaast zijn binnen de bestemming aan huis verbonden beroep en bedrijf, tuinen en erven en parkeren toegestaan. De bestemming Wonen – 2 geldt voor de woningen in de buurten. Hier mogen verschillende typen grondgebonden woningen worden gebouwd. Voor deze woningen geldt een maximum goothoogte van 6 meter, een maximum bouwhoogte van 11 meter en een maximale dakhelling van 60 graden. Per bestemmingsvlak is op de verbeelding het maximum aantal woningen aangegeven. De afstand tot de niet-aaneengebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, de afstand tot de voorste perceelsgrens 5 meter en tot de achterste perceelsgrens 10 meter. Per woning is een bijgebouwenregeling opgenomen.

De bestemmingsvlakken van Wonen – 2 zijn ruim, waardoor binnen deze bestemming ook parkeren, secundaire wegen en straten en openbaar groen mogelijk is.

- Artikel 10: Leiding – Riool

In dit artikel is bepaald dat ter plaatse van de bestemming Leiding – Riool, de gronden mede zijn bestemd voor de rioolleiding. Bij het bouwen op deze bestemming moet rekening worden gehouden met deze rioolleiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 11: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 13: Algemene wijzigingsregels

Aan de hand van de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders geringe wijzigingen in het plan doorvoeren.

- Artikel 14: Algemene procedureregels

In dit artikel zijn procedureregels opgenomen die gevolgd moeten worden bij het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 15: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Hierin is geregeld dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd en bestaand gebruik mag worden voortgezet.

- Artikel 16: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Locatie Slot te Zuidoostbeemster”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De grondexploitatie wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Procedure

8.1 Overleg

In de fase van ontwerp dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is bij de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan overleg gevoerd met de provincie en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt toegezonden aan de volgende instellingen, diensten en organisaties:

1. Inspectie VROM;
2. Provincie Noord-Holland
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

8.2 Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd, waarbij gedurende 6 weken door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.