

Bestemmingsplan Notarisappelstraat

Vastgesteld

Gemeente Beemster

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 27 november 2013

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Notarisappelstraat
Subtitel :
Projectnummer : 328071
Referentienummer : GM-0108786
Revisie : 00
Datum : 27 november 2013

Auteur(s) : R.W. Dekker
E-mail adres : ronald.dekker@grontmij.nl
Gecontroleerd door : M.J. Schmeink
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
2	Plangebied	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Het plangebied en omgeving	7
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	7
2.4	Cultuurhistorie.....	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Des Beemsters	9
3.3	Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij.....	9
3.4	Beeldkwaliteit De Nieuwe Tuinderij	10
3.5	Werelderfgoedstatus.....	12
3.6	Invulling plangebied	13
4	Beleidskader	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Rijksbeleid.....	14
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.2	SER ladder.....	15
4.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.3	Provinciaal beleid.....	16
4.3.1	Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland en Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.....	16
4.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.....	16
4.3.3	Streekplanuitwerking Waterlands Wonen.....	19
4.3.4	Provinciale woonvisie.....	19
4.3.5	Woningbouwmonitor 2012	19
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Regionaal Actie Programma	20
4.4.2	Structuurvisie Beemstermaat.....	20
4.4.3	Woonvisie Beemster 2008+	21
4.5	Conclusie beleidskader	21
5	Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Water.....	22
5.3	Bodem.....	22
5.4	Archeologie	23
5.5	Flora en fauna	24
5.6	Verkeer en parkeren	25
5.6.1	Ontsluiting en parkeren plangebied	25
5.6.2	Ontsluiting De Nieuwe Tuinderij	25

5.7	Geluid.....	26
5.8	Luchtkwaliteit.....	26
5.9	Externe veiligheid.....	27
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.11	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	28
6	Juridische planbeschrijving	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Planregels	29
6.3	Handhaafbaarheid	31
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	32
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1	Overleg.....	33
8.2	Zienswijzen en beroep	34
8.3	Ambtelijke wijzigingen.....	34
8.4	Wijzigingen als gevolg van zienswijzen	34

BIJLAGEN:

Bijlage I	Watertoets De Nieuwe Tuinderij - West
Bijlage II	Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek
Bijlage III	Habitattoets
Bijlage IV	Inventarisatie beschermde flora en fauna
Bijlage V	Broedvogels van de Nieuwe Tuinderij
Bijlage VI	Akoestisch onderzoek
Bijlage VII	Beoordeling verkeerssituatie
Bijlage VIII	Brief Gedeputeerde Staten
Bijlage IX	State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands
Bijlage X	Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij west
Bijlage XI	Nota van beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden van het plangebied een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Zuidoostbeemster, in de gemeente Beemster. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door enkele kavels aan het Noorderpad en ten westen aan de gerealiseerde 42 woningen van plandeel De Nieuwe Tuinderij. Ten zuiden en oosten grenst het plangebied aan grasland.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 augustus 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 december 1972. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden II'.

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in het plangebied is in 2008 het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' vastgesteld. Op basis van een uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan echter deels vernietigd en moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971'.

2 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 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 bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster is gelegen langs een aantal linten en in de hier-tussen liggende woonbuurten. De Purmerenderweg, de Zuiderweg, het Zuider-, Noorder- en Middenpad 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 gevarieerde grondgebruik, de sterke afwisseling van gesloten (bebouwing), half-open (bomenrijen en boomgaarden) en open gebieden en de kleinschalige verkaveling vormen tezamen het ruimtelijk patroon. Zuidoostbeemster onderscheidt zich daarmee van de rest van de Beemster die juist gekenmerkt wordt door een wijdmazige verkaveling, een tamelijk uniform grondgebruik en een grote mate van openheid.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west'. Tezamen met het woningbouwplan aan de oostzijde van Zuidoostbeemster, vormt deze ontwikkeling het plan 'De Nieuwe Tuinderij'. Het gehele gebied zal voornamelijk een woonfunctie krijgen, waarbij veel samenhang bestaat tussen de stedenbouwkundige invulling van het gebied De Nieuwe Tuinderij - oost en De Nieuwe Tuinderij - west.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

De gronden van het plangebied liggen momenteel braak. Met de nieuwbouw binnen het plan-gebied wordt aangesloten op de reeds gerealiseerde woningen aan de westzijde van het plan-

gebied. Ten noorden van het plangebied worden meerdere vrijstaande kavels gerealiseerd. De gronden ten zuiden en oosten van het plangebied maken ook onderdeel uit van het plan De Nieuwe Tuinderij, waardoor uiteindelijk een nieuw woongebied ontstaat dat aansluit op de bestaande kern.

2.4 Cultuurhistorie

De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17e 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. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied, aan de hand van een rapportage over de status van werelderfgoed.

Binnen de Beemster vormt Zuidoostbeemster een op zichzelf staand gebied. Dit deel van de Beemster is oorspronkelijk opgezet als tuindersgebied met een kleinere maat tussen de onderlinge linten en sloten. De oorspronkelijke waterlopen zijn in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I veilig gesteld. In het gehele woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij zullen uitsluitend hoofdgebouwen met maximaal twee lagen met een kap worden gerealiseerd.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt hoofdzakelijk een woonfunctie in het gebied gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen als water, verkeer en groenvoorzieningen. De ontwikkeling geeft invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau (zie hoofdstuk 4). Naast de woningbehoefte die volgt uit de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de diverse beleidstukken, wordt deze aangetoond door een lijst met 1.100 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkoopwoning of kavel. Ten westen van het plangebied zijn reeds 42 woningen verkocht en gerealiseerd. Een verkoopmanifestatie op 14 juni 2013 ten behoeve van 10 rijwoningen en 12 twee-onder-één-kapwoningen in De Nieuwe Tuinderij heeft 130 inschrijvingen opgeleverd.

Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door de verdeling in buurten en linten. In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt dit toegelicht waarna in paragraaf 3.4 een relatie wordt gelegd naar de beeldkwaliteit. In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op de werelderfgoedstatus waarna in paragraaf 3.6 de specifieke ontwikkeling binnen het onderhavige plangebied wordt toegelicht.

3.2 Des Beemsters

In opdracht van de Provincie Noord-Holland, de gemeente Beemster en de Milieufederatie Noord-Holland is onder de titel 'Des Beemsters' in 2005 een onderzoek gestart naar de wijze waarop de kwaliteiten van de polder kunnen worden gerespecteerd en zonodig versterkt. Om op zorgvuldige manier om te gaan met De Beemster zijn in de 'Beemster Bouwdoos' een elftal thema's benoemd en is aangegeven op welke wijze met deze thema's omgegaan kan worden om cultuurhistorische continuïteit te garanderen en om tegelijkertijd in de polder passende invullingen te realiseren. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de handhaving en versterking van bomenlanen, de inpassing en regulering van voorzieningen voor paarden, de plaatsing van bebouwing op de erven, het realiseren of weghalen van sloten e.d. Voor wat betreft de ruimtelijke inrichting borduurt Des Beemsters voort op hetgeen is aangegeven in het rapport Waterlands Wonen (zie hoofdstuk 4). Hierin zijn verdichting van de linten en versterking van de kernen naast het invoegen van nieuwe landgoederen als methoden gezien om te voorzien in de woningbehoefte in Beemster.

3.3 Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij

Binnen Zuidoostbeemster is een duidelijk verschil in ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm aanwezig tussen de linten en de buurten. De linten hebben een lineair karakter en de bebouwing kent een grote mate van variatie. De buurten kennen een meer orthogonale opzet en de bebouwing vertoont meer samenhang. Dit verschil is als uitgangspunt genomen voor het stedenbouwkundig plan van De Nieuwe Tuinderij, zowel in oost als in west, waardoor grote stedenbouwkundige samenhang ontstaat.

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - west is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt.

Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuid-oostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' (zie paragraaf 3.4) te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap.

3.4 Beeldkwaliteit De Nieuwe Tuinderij

Voor de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft de uitgangspunten aan voor het architectonische ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit dient als leidraad bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In deze paragraaf worden de hoofdpunten uit het beeldkwaliteitplan beschreven.

Algemeen

De woningen die in Zuidoostbeemster worden gebouwd, dienen zich op een zorgvuldige wijze te voegen in de dorpse, bijna landelijke sfeer van de bestaande linten en buurten in het gebied. De uitdaging bij de architectuur dient te liggen in het interpreteren van de kenmerken van de typisch Zuidoostbeemsterse bebouwing en deze te vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd. Het plangebied waar dit bestemmingsplan op ziet, ligt niet aan het lint en omvat enkel buurten. Hieronder wordt het onderscheid tussen de twee principes beschreven.

Lint

De linten hebben een informeel karakter. De bebouwing langs de linten in Zuidoostbeemster bestaat uit kleine, vrijstaande woningen danwel 2-onder-één-kap woningen met per hoofdgebouw een individuele brug over de sloot. De woningen geven identiteit aan de straat met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillend kleuren materiaalgebruik en detaillering. Wat betreft bouwmassa kennen ze een grote mate van gelijkheid: één bouwlaag met zadel- of mansardekap, haaks op de weg. De kappen zijn soms zo steil dat er twee verdiepingen in passen. Dit karakter is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen aan het lint. De nieuwe bebouwing aan het lint bestaat uit een losse structuur van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De afstand van de woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens is kort om het kleinschalige beeld van dicht op elkaar staande woningen aan het lint te versterken. De woningen aan het lint kennen een grote diversiteit in onderlinge architectonische uitwerking. Dit betekent dat nooit dezelfde woningen naast elkaar staan.

In figuur 3.1 is een impressie van de inrichting van lintbebouwing weergegeven.



Figuur 3.1 Impressie lintbebouwing (Purmerenderweg)

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 in de bestaande buurten 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 uiterlijk 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.

In figuur 3.2 is een impressie van de inrichting van een buurt weergegeven.



Figuur 3.2 Impressie buurten (Prinses Wilhelminasingel)

3.5 Werelderfgoedstatus

Sinds 1999 staat droogmakerij De Beemster op de UNESCO lijst van werelderfgoederen. De Beemster wordt als nationaal landschap aangemerkt. In 2009 is het plan De Nieuwe Tuinderij, in verband met de werelderfgoedstatus van het gebied, beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Over de wijze waarop de gemeente Beemster in het algemeen omgaat met de ruimtelijke vraagstukken rond woningbouw in de droogmakerij wordt in het rapport 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands' gesteld: *"In this context it can be stated that the municipality of Beemster has acted with great care in actively preserving the outstanding universal values of the World Heritage Site in a well considered manner"*. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage IX).

In de rapportage wordt verder het volgende geconcludeerd met betrekking tot het plan:

- Het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente Beemster is in lijn met het restrictieve woningbouwbeleid dat geldt binnen het werelderfgoed van de Beemster;
- Met betrekking tot behoud van de waarden van het werelderfgoed, gaat het niet zo zeer over het aantal woningen maar meer om hoe de culturele waarde van de Beemster zal worden gezien en beleefd door toekomstige generaties. Het gaat dan ook meer om waar en hoe de woningen worden gebouwd;
- Het aansluiten bij de historische, ortogonale structuur van de Beemster is de juiste beslissing. De afwijkende, kleinschalige verkaveling en de 'enclave-achtige' locatie bieden een kans voor een afwijkende benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. De verdeling van het grid in buurten en linten zijn goede startpunten voor de inpassing van een informele woningbouwontwikkeling;
- Er zal een buffer moeten blijven tussen Zuidoostbeemster en Purmerend. Voorkomen moet worden dat het dorp als een buitenwijk van Purmerend wordt gezien;
- De afmetingen, bouwhoogte en type woningen mogen niet in conflict zijn met het traditionele, kleinschalige, landelijke karakter van het dorp. Hoger dan twee lagen met kap zou leiden tot een meer stedelijk karakter en doet afbreuk aan de koppeling met de landschappelijke kwaliteiten van de polder.

Met het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij wordt aangesloten bij de bovenstaande conclusies.

3.6 Invulling plangebied

De woningen in De Nieuwe Tuinderij worden allen laagbouwoningen. De woningen in de buurten, waar het plangebied ook onderdeel van uit maakt, bestaan uit grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte van de woningen in de buurten is 6 meter en de maximale hoogte is 11 meter. De bebouwing vertoont in architectonische verschijningsvorm en in kleur- en materiaalgebruik een grote mate van samenhang. Daarbij is er een duidelijk contrast tussen de bebouwing in de buurten en aan het lint.

In het onderhavige plangebied worden maximaal 31 woningen mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen worden via het reeds gerealiseerde plangebied aan de westzijde, ontsloten op het Middenpad. Zowel aan de west- en oostzijde van het plangebied is een openbaar groengebied voorzien.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

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 regionaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

4.2.2 *SER ladder*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

De voorwaarden onder lid a en b zijn overgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). De onderbouwing van deze voorwaarden is opgenomen in paragraaf 4.3.2. Met betrekking tot lid c. is door Goudappel Coffeng geconcludeerd dat de gehele woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij beschikt over een goede ontsluiting. In paragraaf 5.6 is dit nader toegelicht. Het plangebied kent een goede bereikbaarheid per auto. Per bus zijn er verbindingen naar het nabijgelegen Purmerend met station Purmerend en Purmerend Weidvenne.

4.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen.

De Beemster is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening aangewezen als 'erfgoed-eren van uitzonderlijke universele waarde'. In het Besluit is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven. Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - a) het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 - b) de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - c) het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - d) bebouwing langs de wegen;
 - e) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - f) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - g) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - h) de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;
- 2) Grote openheid;
- 3) Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van de provincie Noord-Holland. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze kernkwaliteiten.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland en Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie 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. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand bebouwd gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied. Het plangebied is in de verordening opgenomen als Bestaand Bebouwd Gebied.

Tevens ligt het gebied binnen het werelderfgoed De Beemster, waarvan de kwaliteiten in paragraaf 4.2 zijn genoemd.

4.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. In deze verordening is een onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied is verstedelijking mogelijk, daarbuiten alleen onder voorwaarden.

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt binnen het als Werelderfgoed/UNESCO aangewezen gebied De Beemster. In paragraaf 4.2.3 zijn de kernkwaliteiten van dit werelderfgoed benoemd. Daarnaast zijn de gronden aangewezen als Nationaal Landschap met de naam Laag Holland. De kernkwaliteiten van Laag Holland zijn:

1. Grote openheid van het landschap.
2. Veel weide- en moerasvogels.
3. Oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen.
4. Veenpakketten.
5. Middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen.
6. Groot aantal archeologische locaties.
7. Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Op grond van artikel 22 lid 1 PRVS geldt voor zowel het UNESCO Werelderfgoed als het Nationaal Landschap, dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Door SVP Architectuur en Stedenbouw is een notitie¹ opgesteld waarin is aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uit maakt, de kernwaarden van het Werelderfgoed en het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Deze notitie is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen (bijlage X).

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - west is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het wo-

¹ Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij west, SVP, 27 november 2013

ningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – west niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed en het Nationaal Landschap Laag Holland.

Artikel 22 lid 2 PRVS schrijft voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een groot-schalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doet verdwijnen.

Van het bovenstaande kan onder voorwaarden worden afgeweken. De voorwaarden waaronder grootschalige ontwikkeling wel mogelijk is, worden hieronder genoemd met daarbij aangegeven op welke wijze hier met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij aan wordt voldaan:

a. er is sprake van een groot openbaar belang:

De Nieuwe Tuinderij geeft invulling aan de woonbehoefte binnen de regio. De provincie Noord-Holland heeft met de verschillende regio's duidelijke afspraken gemaakt over de regionale woningbouwprogramma's. Deze afspraken zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP). Aan de afspraken liggen verschillende onderzoeksrapporten ten grondslag waarin de woonbehoefte inzichtelijk is gemaakt. De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is passend binnen de gemaakte woningbouwafspraken (die zijn gemaakt op basis van de behoefteonderzoeken), geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte en dient hiermee een groot openbaar belang.

Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.100 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkooptwoning of kavel en de 130 inschrijvingen op een recente verkoopmanifestatie, onderschrijft de woonbehoefte in de gemeente.

b. er zijn voldoende maatregelen getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;

Zoals aangegeven leidt het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – west niet tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed en het Nationaal Landschap Laag Holland. Het stedenbouwkundig plan sluit juist aan bij de kernkwaliteiten. Het treffen van maatregelen voor mitigatie of compensatie is dan ook niet van toepassing.

c. het bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid:

Artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid hebben betrekking op een afwijkmogelijkheid voor nieuwe woningbouw respectievelijk overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op nieuwe woningbouw in Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Desondanks is hieronder aangetoond dat het plan past binnen de voorwaarden van artikel 13, lid 2.

1. Artikel 13, lid 2 onder a en b: Nieuwe woningbouw is in overeenstemming met de provinciale woonvisie, de regionale actieprogramma's, de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woningprognose.

In de volgende paragrafen wordt toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk (woon)beleid en specifiek de genoemde rapporten.

2. Artikel 13, lid 2 onder c: Nieuwe woningbouw kan niet worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

De enige reële mogelijkheid voor een woningbouwplan van enige omvang door middel van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG, betreft het gebied aan de oostzijde van de Purmerenderweg (o.a. voormalig zwembadterrein en terrein voormalige korfbalvereniging). Voor deze gronden, welke ook deel uitmaken van de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij, worden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld, waarbij de planning is om de procedure in 2014 te starten. Er is gekozen om te starten met de locaties Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat omdat deze aansluiten op het reeds gerealiseerde plandeel en de woningbouw op locatie Kwekerij Slot. Onder e. is nader onderbouwd dat er zowel binnen als buiten BBG geen reële andere mogelijkheden zijn om in de aanwezige woonbehoefte te voorzien.

3. *Artikel 13, lid 2 onder d: Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRVS).*

In de notitie van SVP is aangetoond dat wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

Met het plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap. In dit kader is een positief advies van de ARO afgegeven.

d. *het bestemmingsplan is in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 PRVS:*

Zie beantwoording hierboven. (Artikel 13, lid 2 onder d)

e. *er zijn geen reële andere mogelijkheden.*

In de in 1996 opgestelde Structuurvisie Zuidoostbeemster is reeds gekozen voor woningbouw op de onderhavige locatie. In het provinciale streekplan Noord-Holland Zuid (2003) is deze locatie overgenomen. Met de streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen' (2006) zijn de rode contouren vastgesteld waarmee de grens voor verstedelijkingsmogelijkheden werd aangegeven. De woningbouwopgave De Nieuwe Tuinderij is gelegen binnen de destijds geldende rode contouren. In het Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I (2008) is de woningbouwopgave met een uit te werken woonbestemming opgenomen. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 7 juli 2009 deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De onthouding van goedkeuring had enkel betrekking op een klein plandeel, genaamd Reigersbos, van het plangebied De Nieuwe Tuinderij – oost (overzijde Purmerenderweg). In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zoals deze zijn vastgesteld in 2010, is De Nieuwe Tuinderij als Bestaand Bebouwd Gebied aangeduid.

In het bovenstaande is beknopt aangegeven dat de keuze voor woningbouw op de onderhavige gronden reeds jaren terug is gemaakt. Zowel provincie als gemeente heeft deze keuze in verschillende ruimtelijke beleidsstukken vastgelegd. Eén van de eisen van de PRVS luidt dat voor woningbouw in een Nationaal Landschap en UNESCO-Werelderfgoed geen andere reële mogelijkheden zijn. Omdat de keuze voor deze locatie reeds jaren terug is gemaakt en vastgelegd, waaronder in het destijds geldende Streekplan en thans geldende PRVS, is uitwijken naar een andere locatie niet reëel. Daarnaast zijn er geen andere reële mogelijkheden.

De woningbouw in De Nieuwe Tuinderij voorziet in een regionale woningbehoefte. Deze woningbehoefte wordt binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) ingevuld. In de Beemster is naast de gronden van De Nieuwe Tuinderij, binnen BBG één locatie aanwezig waar een woningbouwontwikkeling van enige omvang kan plaatsvinden. Dit betreft het 4^e kwadrant in Middenbeemster waar momenteel eveneens een woningbouwplan voor wordt voorbereid.

Ook voor deze gronden geldt dat ze zijn gelegen in Laag Holland en binnen het Unesco Werelderfgoed. Daarnaast maken deze gronden onderdeel uit van het Nationaal Landschap 'De Stelling van Amsterdam'. Buiten de Beemster zijn in de regio binnen BBG geen gronden beschikbaar die een reëel alternatief vormen om in de aanwezige woningbehoefte te voorzien. Buiten BBG zijn binnen de Beemster geen reële andere mogelijkheden. Binnen de gehele gemeente geldt namelijk de status van Nationaal Landschap en Unesco Werelderfgoed.

Juist op de onderhavige locatie kunnen de kernkwaliteiten van deze beschermde gebieden behouden blijven. Buiten de gemeente Beemster geldt voor de gronden ten zuiden van de gemeente de status 'Rijksbufferzone' op basis waarvan verstedelijking niet is toegestaan. Ten noorden van Purmerend is het Nationaal Landschap De Stelling van Amsterdam gelegen. Ten oosten van Purmerend ligt Ecologische Hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat de gehele regio wordt vertegenwoordigd door waardevolle gronden. Zoals in het onderzoek van SVP is aangegeven worden de kernkwaliteiten van zowel het Nationaal Landschap Laag Holland als het UNESCO Werelderfgoed door de ontwikkeling op de onderhavige locatie niet aangetast. Door aan te sluiten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap worden verschillende kernwaarden juist versterkt.

De 42 woningen van de eerste fase van De Nieuwe Tuinderij zijn reeds gebouwd. Bovendien vindt op korte termijn woningbouw plaats op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Locatie Kwekerij Slot'. De deelplannen die nog volgen binnen De Nieuwe Tuinderij – west, en waar het onderhavige bestemmingsplan onderdeel van uit maakt, liggen

tussen deze twee plannen en de bestaande woningbouw in. Uitwijken naar een andere locatie is ook op grond hiervan niet reëel.

4.3.3 *Streekplanuitwerking Waterlands Wonen*

Voor de regio Waterland is in het voormalige streekplan Noord-Holland Zuid (2003) 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 inachtneming 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).

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 voor 2012 opgenomen in het woningbouwprogramma voor Waterlands Wonen. Onderhavig plangebied maakt deel uit van de Nieuwe Tuinderij west en betreft een binnenstedelijke ontwikkeling, waar ICT niet van toepassing is.

4.3.4 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 110.000 voor de periode tot 2020 opgenomen.

In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien.

4.3.5 *Woningbouwmonitor 2012*

De gemeente Beemster maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. In de Woningbouwmonitor 2012 is voor de Stadsregio Amsterdam aangegeven dat het woningtekort in de Stadsregio Amsterdam oploopt en de netto groei van de woningvoorraad daalt. De daling van de productie zit vooral in de koop- en grondgebonden woningen. In 2011 zijn weinig bouwvergunningen afgegeven waardoor de komende jaren de productie verder zal dalen en achterblijft bij de huishoudensgroei. Het oplopende woningtekort is in deze regio het voornaamste probleem.

De Stadsregio Amsterdam heeft als doelstelling opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode (2010 – 2014). De doelstelling voor de periode 2015 – 2019 bestaat uit circa 25.000 woningen.

Met betrekking tot de gemeente Beemster zijn de volgende verstedelijkingsafspraken gemaakt: 543 woningen in de periode 2011 – 2014 en 551 woningen in de periode 2015 – 2019. De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is als vaste plancapaciteit in deze aantallen opgenomen.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 Regionaal Actie Programma

De gemeente Beemster is in het Regionale Actie Programma (RAP) Amsterdam opgenomen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is wel hoe deze waargemaakt kan worden.

Voor de stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma uiteengezet dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat dus meer woningen nodig zijn. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

In het RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:

- De gemeenten zetten zich in om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 – 2014 te realiseren.
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (dit kan koop of huur betreffen).
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 13.438 extra nultreden woningen te realiseren (dit kan koop of huur betreffen en worden vormgegeven in zowel nieuw- als bestaande bouw).

De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is met de regiogemeenten afgestemd en als vaste plancapaciteit in het RAP opgenomen. De ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de gemaakte afspraken.

4.4.2 Structuurvisie Beemstermaat

De Structuurvisie Beemstermaat van de gemeente Beemster (juli 2012) vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. In deze structuurvisie zijn de ambities genoemd die de gemeente nastreeft. Deze ambities luiden als volgt:

- Behoud en herstel van het landschapspatroon.
- Tegengaan van verrommeling.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.
- Recreatie en duurzaamheid versterken.
- Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster.

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is in deze structuurvisie een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat.

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen en dat de plannen Zuidoostbeemster I (De Nieuwe Tuinderij) en II hiervoor de mogelijkheden bieden. In de structuurvisie wordt per kern een ontwikkelingsvisie gegeven. Voor Zuidoostbeemster is uiteengezet dat in de uitleg Zuidoostbeemster II mogelijkheden worden gecreëerd voor beperkte uitbreiding in de sfeer van landschappelijk wonen, passend bij de al bestaande ordening van bebouwingen als uitloopgebied aansluitend aan het dorps DNA van het meer verstedelijkte dorp Zuidoostbeemster.

De woningbouwontwikkeling Zuidoostbeemster I (De Nieuwe Tuinderij) is genoemd als een te realiseren project en ligt binnenstedelijk.

4.4.3 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 wil 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.

De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

1. Mix van bewoners.
2. Goede woonomgeving.
3. Behoud van het karakter van de Beemster.

Over Zuidoostbeemster wordt uiteengezet dat in samenhang met de toekomstige uitbreiding, Zuidoostbeemster een tweede hoofdcluster voorzieningen vormt. Verder is opgenomen dat het uitbreidingsplan voor Zuidoostbeemster uitgaat van aanpasbare woningen, verzorgd wonen en beschermd wonen.

Over nieuwe woningbouwlocaties wordt in de woonvisie beschreven dat hiermee de opgelopen achterstanden van de laatste jaren zo goed mogelijk worden ingelopen, de inwoners keuzevrijheid binnen de gemeente wordt geboden en de afspraken na worden gekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten over opvang van de regionale behoefte.

4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij en daarmee de deelontwikkeling binnen het onderhavige plangebied, passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. 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.

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Voor de gehele ontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west', waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, is een watertoets² verricht, waarbij overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft plaatsgevonden. Deze watertoets vormt een bijlage bij deze toelichting (bijlage I). In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

- Er liggen geen waterkeringen in en rond het plangebied;
- De vigerende waterpeilen worden gehandhaafd;
- Door de toename van verhard oppervlak is uitbreiding van het wateroppervlak benodigd. In het stedenbouwkundig plan wordt voldoende oppervlaktewater gerealiseerd, waardoor de compensatie ruimschoots binnen het stedenbouwkundig ontwerp opgelost wordt;
- De watergangen worden varend onderhouden. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt onderhoud vanaf de kant uitgevoerd.
- Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Regenwater wordt rechtstreeks op oppervlaktewater afgevoerd;
- Het afvalwater wordt afgevoerd door een directe aansluiting op het hoofdtransportriool te maken.

Voor het totale plangebied De Nieuwe Tuinderij - west is een watervergunning afgegeven door HHNK.

5.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt, dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

² Watertoets De Nieuwe Tuinderij - West te Zuidoostbeemster, Grontmij Nederland bv, 3 februari 2011

Voor het gehele plangebied is bodemonderzoek³ uitgevoerd door Grondslag BV, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (bijlage II). Geconcludeerd wordt dat geen bodemverontreiniging is aangetroffen en dat de grond schoon is. Er is aangetoond dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie.

5.4 Archeologie

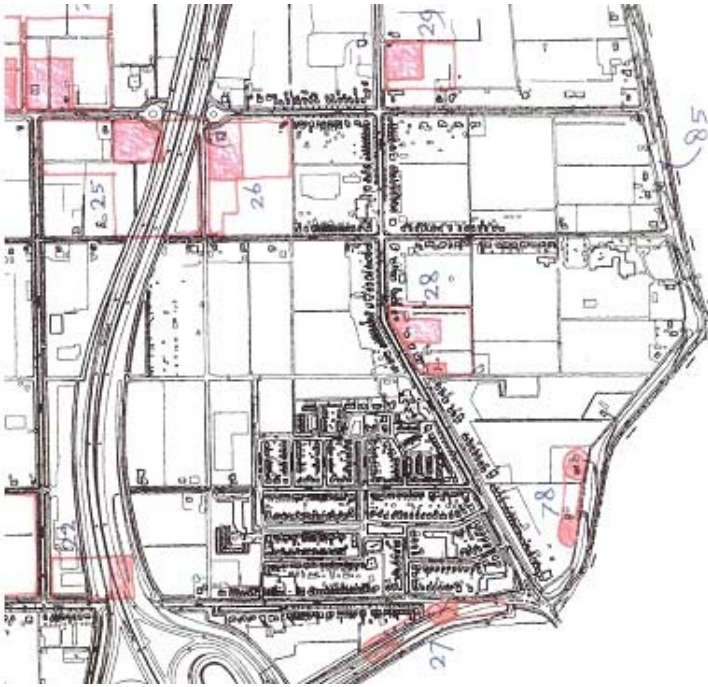
Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

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

Binnen de rode contouren in figuur 5.1 bevinden zich in de bodem waarschijnlijk de resten van enkele molengangen en buitenplaatsen uit de 17e eeuw. De resten zullen voornamelijk bestaan uit fundamenten van windmolens, kaden, hoofd- en bijgebouwen, voormalige vijvers en watergangen, gebruiksvoorwerpen en sporen van tuinaanleg. Zij leveren met name informatie over de vroegste windmolentechnologie en over de ruimtelijke, bouwkundige en tuinarchitectonische ontwikkeling van de buitenplaatsen en het dagelijks leven van bewoners en personeel.

Geconcludeerd wordt dat in de gronden van het onderhavige plangebied geen archeologische waarden worden verwacht. In de archeologienota is een archeologieregime voor het "overig grondgebied" opgenomen. Gelet op de lage trefkans is het opnemen van een regime voor het "overig grondgebied" door de gemeenteraad niet van toepassing verklaard. Dit zou namelijk onnodig kosten met zich meebrengen voor aanvrager en gemeente, aangezien hierdoor een archeologisch onderzoek verplicht zou worden terwijl de trefkans laag is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

³ Verkennend bodemonderzoek Percelen (Nabij) Noorderpad 17 te Zuidoostbeemster, Gemeente Beemster, Sectie D, nummers 3381, 3591, 3592 en 3610



Figuur 5.1 Uitsnede archeologiekaart bladzijde 3 (bron: Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster)

5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Gebiedsbescherming

In de door Van der Goes en Groot uitgevoerde Habitattoets⁴ zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden 'Polder Zeevang' en 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' getoetst. De habitattoets vormt een bijlage bij deze toelichting (bijlage III). Ten gevolge van de ontwikkeling zouden negatieve effecten kunnen optreden op relevante natuurwaarden in Natura 2000-gebied Polder Zeevang als gevolg van de storende factoren: verzuring, vermessing, geluid, lichthinder, trillingen en optische verstoring. In een verslecheringstoets zijn deze effecten nader in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het project geen negatieve effecten optreden op relevante waarden van het Natura 2000-gebied Polder Zeevang en zeker geen significante negatieve effecten. De instandhoudingsdoelstellingen worden niet negatief beïnvloed.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Door Van der Goes en Groot is een inventarisatie⁵ uitgevoerd naar beschermde flora en fauna. Deze vormt een bijlage bij deze toelichting (bijlage IV). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgesomd:

- Binnen de begrenzingen van de onderzoeksgebieden zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. In het plangebied van De Nieuwe Tuinderij – west werd verhoogde vlieg- en foerageeractiviteit van Gewone- en Ruige dwergvleermuis waargenomen. Omdat dit gebied deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied van deze soorten en de vleermuizen kunnen uitwijken naar de omgeving worden geen belangrijke schadelijke gevolgen voorzien voor de dieren.

⁴ Habitattoets, Van der Goes en Groot, 25 september 2013

⁵ Zuidoostbeemster, Inventarisatie beschermde flora en fauna in 2010, Van der Goes en Groot, 8 oktober 2010

De broedvogelinventarisatie heeft in 2011 plaatsgevonden⁶. Deze vormt een bijlage bij deze toelichting (bijlage V). De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- In het onderzoeksgebied zijn beschermde soorten vogels vastgesteld.
- In het plangebied zijn broedvogels vastgesteld. Voor de vastgestelde aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor deze broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.
- In het gebied zijn broedvogels aangetroffen waarvan verblijfplaatsen jaarrond zijn beschermd. Het betreft de Huismus. De nesten van de vogels liggen echter buiten het te bebouwen gebied en er worden door de aanleg van de nieuwe bebouwing geen negatieve gevolgen verwacht voor deze vogels.
- Ook het territorium van de Groene specht (Rode Lijst) ligt buiten het te bebouwen gebied.

Op basis van de resultaten van de hierboven genoemde onderzoeken wordt geconcludeerd dat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Als onverhoopt toch werkzaamheden moeten worden verricht waarbij negatieve effecten voor aangetroffen natuurwaarden kunnen optreden, dient wel ontheffing te worden aangevraagd.

In de Soortenstandaard van de gewone dwergvleermuis is aangegeven dat onderzoeksgegevens maximaal 3 jaar oud mogen zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. Deze termijn geldt in het algemeen ook voor alle andere soorten. Het flora en fauna onderzoek is in oktober 2010 opgesteld. Het ontwerp besluit is daarmee binnen de termijn van 3 jaar genomen. De situatie in en om het plangebied is niet zodanig gewijzigd dat er op dit moment andere resultaten worden verwacht.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Ontsluiting en parkeren plangebied

De te realiseren woningen worden via het reeds gerealiseerde plangebied aan de westzijde, ontsloten op het Middenpad. Zowel aan de west- en oostzijde van het plangebied is een openbaar groengebied voorzien.

Het parkeren zal deels op eigen erf gaan plaatsvinden en deels op de openbare parkeerplaatsen die binnen het plangebied worden aangelegd. Er zal worden voldaan aan de parkeernorm conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW.

5.6.2 Ontsluiting De Nieuwe Tuinderij

Door Goudappel Coffeng BV is in het kader van de ontsluiting van De Nieuwe Tuinderij een beoordeling⁷ uitgevoerd naar de verkeerssituatie op de Purmerenderweg. De beoordeling is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage VII). De volgende onderwerpen komen in deze beoordeling aan de orde:

Het kruispunt van de Purmerenderweg met de Zuiddijk

Dit kruispunt is in 2011 aangepast conform advies van Goudappel Coffeng. Met deze aangepaste kruispuntvorm met verkeersregelinstantie kan het verkeersaanbod op het kruispunt goed worden afgewikkeld. Bovendien is een veilige fietsoversteek over de Zuiddijk gegarandeerd.

De Purmerenderweg

Goudappel Coffeng geeft in de beoordeling uit 2010 aan dat in een situatie met de woningbouw De Nieuwe Tuinderij, zonder aansluiting op de N244, een maximale autoverkeersintensiteit op de Purmerenderweg wordt verwacht van circa 9.900 motorvoertuigen per etmaal. Afwikkeling van het geprognosticeerde verkeersaanbod op de huidige Purmerenderweg is mogelijk. De vorm, functie en het gebruik van de Purmerenderweg zijn echter op dit moment niet optimaal op

⁶ Broedvogels van de Nieuwe Tuinderij te Zuidoostbeemster, Van der Goes en Groot, 1 juli 2011

⁷ Verkeer bestemmingsplan Zuidoostbeemster, Beoordeling verkeerssituatie, Goudappel Coffeng BV, 15 februari 2010

elkaar afgestemd. Zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk is het wenselijk de Purmerenderweg anders in te richten. Op basis van de beoordeling van Goudappel Coffeng bestaat hiervoor geen noodzaak.

In 2012 is een inspraakavond gehouden voor der herinrichting van de Purmerenderweg. Op aandringen van de bewoners van de Purmerenderweg heeft de gemeente Beemster besloten deze weg, daar waar geen vrijliggend fietspad ligt, voorlopig niet te herinrichten en eerst de gevolgen van de aansluiting van de provinciale weg N244 af te wachten.

De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244

Zoals uit de vorige alinea blijkt, is de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 niet noodzakelijk voor een goede verkeersafwikkeling van De Nieuwe Tuinderij. De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 is opgenomen in het ontwerp inpassingsplan N244 van de provincie Noord-Holland. De verwachting is dat dit inpassingsplan op korte termijn wordt vastgesteld. De gemeente Beemster heeft daarnaast financiële middelen voor de aansluiting gereserveerd. Er is daarmee zicht op een aansluiting van de Purmerenderweg op de N244. Goudappel Coffeng concludeert dat de realisatie van de aansluiting op de N244 gunstig is voor de situatie op de Purmerenderweg. Het aantal motorvoertuigen op de Purmerenderweg is na aanleg van de aansluiting en de realisatie van de nieuwe woningbouwlocaties zelfs geringer dan de bestaande situatie zonder deze extra woningen.

5.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de A7. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn verder uitsluitend 30 km wegen aanwezig.

Voor het gebied De Nieuwe tuinderij is akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels als gevolg van de A7. Het onderzoek vormt een bijlage bij deze toelichting (bijlage VI). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op verschillende locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. In onderstaande tabel wordt aangegeven op hoeveel woningen in de gehele Nieuwe Tuinderij welke waarde is berekend:

Geluidbelasting	Aantal woningen
49 dB	17
50dB	69
51 dB	94
52 dB	42
53 dB	9
> 53 dB	0

Verder blijkt uit het onderzoek dat eventuele maatregelen niet doelmatig zijn aangezien er al stil asfalt en geluidschermen aanwezig zijn. Om deze reden wordt ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd, waarbij een hogere waarde procedure wordt gevolgd.

5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

⁸ Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De nieuwe Tuinderij west en oost, 23 september 2013, Witteveen en Bos

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen beperking voor uitvoering. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

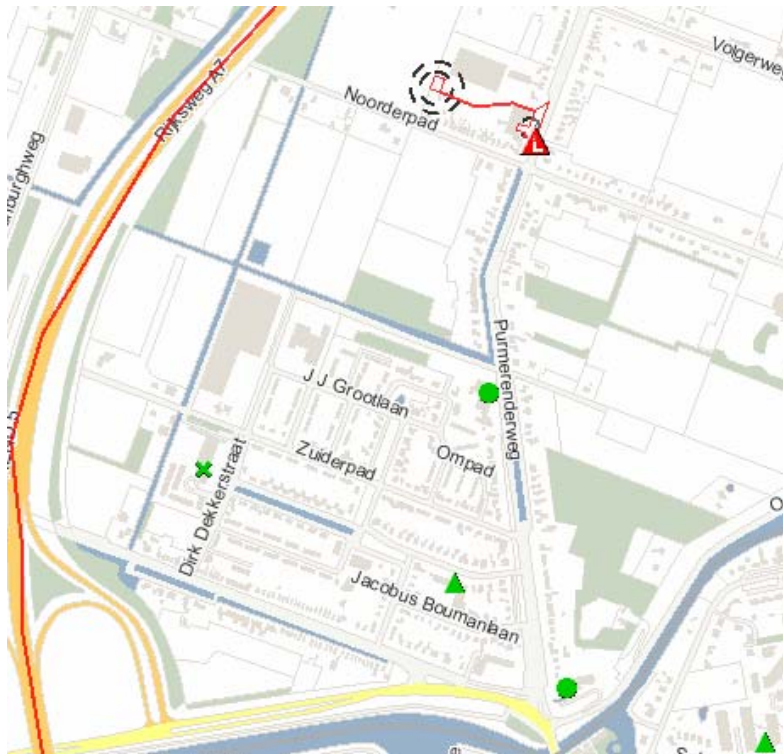
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De risicokaart geeft aan dat er één bedrijf met een risicocontour in de omgeving van het plangebied aanwezig is. Het gaat om het tankstation met LPG-installatie dat aan de Purmerenderweg 113 is gevestigd. De LPG-omzet van dit station bedraagt 84 m³. Voor een LPG-tankstation met een omzet lager dan 500 m³ geldt dat vanaf het vulpunt minimaal 25 meter en vanaf de ondergrondse tank minimaal 15 meter moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Het plangebied waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt, ligt op een grotere afstand van het vulpunt van het tankstation.



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

Buisleidingen

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

5.10 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In het plangebied of de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de woningen die in het plangebied zijn voorzien. Daarnaast geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling. Er gelden daarom geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

5.11 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

6 Juridische planbeschrijving

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 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 planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

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

De wijze van meten 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.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

Aan de west- en oostzijde van het plangebied is een openbaar groengebied voorzien. Deze gronden hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

- Artikel 4: Tuin

De voortuinen van de te realiseren woningen zijn als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Verkeer

De nieuw aan te leggen straten binnen het plangebied is als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Water

De bestaande watergang, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied, is als 'Water' bestemd.

- Artikel 7: Wonen

Binnen de bestemming Wonen mogen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. Het maximaal aantal woningen bedraagt 31. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 meter.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 48m² en niet meer 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel 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 9: 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, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 in hoofdstuk 8 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een grondexploitatie opgesteld en is door de gemeente Beemster met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. een overeenkomst gesloten over de gezamenlijke uitvoering van de grondexploitatie. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg

In de fase van ontwerp dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders te overleggen 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 geding zijn. In verband hiermee is het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan de ter inzage legging, toegezonden aan de overlegpartners.

Het bestemmingsplan is ter advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO heeft advies uitgebracht waarmee GS heeft ingestemd. In de brief d.d. 18 oktober 2013 van GS aan het College van B&W van de gemeente Beemster luidt de conclusie dat de bestemmingsplannen 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat' voldoen aan de eisen voor ruimtelijke kwaliteit zoals in de verordening is bepaald. Daarnaast is de volgende tekst in de brief opgenomen: *'Het beeldkwaliteitsplan vormt een goed uitgangspunt voor de inpassing van woningbouw in het Werelderfgoed en respecteert de belangrijkste structurele elementen van het Werelderfgoed. De twee specifieke bestemmingsplannen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en respecteren daarmee de genoemde elementen.'* De brief is als bijlage VIII bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft per mail op het bestemmingsplan gereageerd. Hieronder wordt de reactie puntsgewijs weergegeven.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

HHNK geeft aan dat door betrokken te zijn geweest bij de voorgaande bestemmingsplannen voor Zuidoostbeemster en De Nieuwe Tuinderij – west, er goede afspraken zijn gemaakt op hoofdlijnen over de wateraspecten in het plangebied. De volgende inhoudelijke aandachtspunten worden genoemd:

- In paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting kan nog worden toegevoegd dat de watervergunning reeds is afgegeven voor het totale plangebied Nieuwe Tuinderij West.
- Bij het doornemen van het ontwerpbestemmingsplan Notarisappelstraat heeft het hoogheemraadschap echter op detail nog enkele opmerkingen die zij graag nog aangepast ziet. Deze zijn hieronder opgesomd.
- Artikel 7 'Wonen'. Hier wordt onder 7.2.2.f een afstand van 1 meter aangehouden voor de afstand tussen hoofdgebouw en openbaar gebied (water) terwijl het bouwvlak op de Verbeelding tot het openbaar gebied (water) doorloopt. HHNK verzoekt hier een afstand van 1,5 meter aan te houden om niet strijdig te zijn met de beleidsregels.
- Artikel 6 'Water'. Hier wordt onder 6.2.2. alleen een hoogtemaat aangegeven voor overige bouwwerken. Voor de duidelijkheid is het goed om ook een maximale dieptemaat op te laten nemen voor eventuele steigers. Deze mogen maximaal 1 meter uitsteken boven het water indien de waterloop 8 meter breed is. Er dient namelijk altijd 6 meter vrije doorvaartbreedte te blijven (vanuit het beleid van HHNK).

Het ontwerpbestemmingsplan is op bovenstaande punten aangepast, waarbij het derde punt is verwerkt door de bouwvlakken op de verbeelding op te schuiven, zodat deze 1,5 meter van de waterkant liggen.

8.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbestemmingsplan 'Notarisappelstraat', de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben van 30 september 2013 tot en met 11 november 2013 ter inzage gelegen. Alle relevante stukken, waren in te zien op het gemeentehuis van de gemeente Beemster. Tevens was het plan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.beemster.net. Tijdens deze periode konden zienswijzen schriftelijk of mondeling worden ingediend.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend welke is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. De zienswijze, ingediend door door Vos en Vennoten Advocaten namens de Stichting Beemstergroen, richt zich zowel op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het plandeel 'Notarisappelstraat' als op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het plandeel 'Burgemeester Postmastraat' waarover gelijktijdig besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voor beide plandelen is een aparte nota van beantwoording opgesteld. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Notarisappelstraat' is de zienswijze kort samengevat en voorzien van beantwoording. De Nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage XI).

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

8.3 Ambtelijke wijzigingen

In de fase van ontwerp naar vaststelling zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Toelichting

- Paragraaf 4.2.2 is aangevuld met een toelichting op de SER-ladder;
- Paragraaf 8.1 is geactualiseerd naar aanleiding van het positieve advies van de ARO en de brief d.d. 18 oktober 2013 van GS aan het College van B&W;
- De brief d.d. 18 oktober 2013 van GS aan het College van B&W is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen;
- Het rapport "State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands" is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd ;
- Enkele tekstuele wijzigingen om onvolkomenheden uit het plan te halen.

8.4 Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Toelichting

- Door SVP Architectuur en Stedenbouw is een notitie opgesteld waarin de effecten van de woningbouwontwikkeling op de kernwaarden van het Nationaal Landschap en het Werelderfgoed inzichtelijk zijn gemaakt. Deze notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De conclusies zijn opgenomen in paragraaf 4.3.2 van het vast te stellen bestemmingsplan;
- Met betrekking tot de afwijkingsvoorwaarden zoals genoemd in artikel PRVS is in paragraaf 4.3.2 extra verduidelijkt dat wordt voldaan aan deze voorwaarden;
- Ter onderbouwing van de verkeerskundige afwikkeling is de rapportage 'Verkeer bestemmingsplan Zuidoostbeemster, Beoordeling verkeerssituatie' (Goudappel Coffeng BV, 15 fe-

bruari 2010) als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De conclusie van dit onderzoek is in paragraaf 5.6 opgenomen;

- Met betrekking tot flora en fauna is in de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt dat de resultaten uit het onderzoek van oktober 2010 voldoen.