

## **Nota van beantwoording zienswijze ‘Appels en perenpad’**

**Procedure ten behoeve van de gemeentelijke coördinatierегeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, toegepast voor het bestemmingsplan ‘Appels en perenpad’, de omgevingsvergunning voor de bouw van 20 woningen in het plangebied ‘Appels en perenpad’ te Zuidoostbeemster en het met de woningbouw samenhangende besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.**

# **1. Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Appels en perenpad' en de ontwerpomgevingsvergunning voor 20 woningen in plangebied 'Appels en perenpad' te Zuidoostbeemster.

Op 1 maart 2016 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het oprichten van 20 woningen in het plangebied 'Appels en perenpad'. Tevens is op 1 maart 2016 het verzoek ingediend om de planologische procedure met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied 'Appels en perenpad' te Zuidoostbeemster te coördineren ex art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad van de gemeente Beemster heeft op 22 maart 2016 besloten om de gemeentelijke coördinatie-regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het bestemmingsplan 'Appels en perenpad', de omgevingsvergunning voor de bouw van 20 woningen in het plangebied 'Appels en perenpad' te Zuidoostbeemster en het met de woningbouw samenhangende besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Appels en perenpad', de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben van 9 mei tot en met 20 juni 2016 ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks, nummer 17/18, d.d. 7/8 mei 2016, alsmede in de Staatscourant van 6 mei 2016. Alle ontwerpbesluiten met relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Beemster, en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen, gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Deze zienswijze is ontvankelijk, en is daarmee in behandeling genomen.

Alvorens op de zienswijze in te gaan, wordt hieronder een algemene toelichting gegeven op de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

## **1.2 Beschrijving project**

De woningen die door middel van het bestemmingsplan 'Appels en perenpad' planologisch mogelijk gemaakt worden, maken deel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster. Deze ontwikkeling geeft invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, maakt de bouw van maximaal 27 grondgebonden woningen mogelijk, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Voor de 20 woningen in 'de buurt', bestaande uit twee bouwlagen met een kap, is op 1 maart 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd. De overige 7 woningen betreffen vrije kavels in 'het lint', met één bouwlaag met kap. Ter ontsluiting worden straten door het plangebied aangelegd. Volledigheidshalve kan worden gemeld dat voor een deel van dit plangebied op 15 september 2011 reeds een (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor 22 woningen is verleend.

## 2. Zienswijzen

### 2.1. Algemeen

Binnen genoemde terinzagetermijn is een zienswijze ontvangen van de personen/instaties die genoemd staan in bijlage 1 bij deze nota. In het onderstaande worden deze tezamen aangeduid als reclamant.

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven en van commentaar voorzien. De reacties zijn overigens integraal in de afweging betrokken.

### 2.2 Zienswijze

#### 2.2.1 Aantasting kernkwaliteiten werelderfgoed

1. Reclamant voert aan dat in het nominatiedossier (het dossier dat ten grondslag lag aan de aanwijzing als werelderfgoed) het verbod op verdere verstedelijking in het streekplan van de provincie Noord-Holland (1991) als belangrijke bescherming is genoemd van de ruimtelijke kwaliteit. In het nominatiedossier staat op blz. 67: 'An essential point for the spatial quality of De Beemster is that the regional plan does not permit any further urban development in the small area of Zuidoostbeemster'.
2. De Raad van State heeft slechts een marginale toetsingsbevoegdheid. In de verschillende procedures met betrekking tot woningbouw in Zuidoostbeemster heeft de Raad van State dan ook niet beoordeeld of de kernkwaliteiten worden aangetast.

#### Reactie gemeente

Opgemerkt wordt dat ditzelfde zienswijze-onderdeel aan de orde is geweest in de procedures van de deelgebieden 'Notarisappelstraat', 'Burgemeester Postmastraat' en 'Benonistraat' van De Nieuwe Tuinderij. Verwezen wordt naar het 'verweerschrift Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat, 27 maart 2014', de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 15 oktober 2014 met betrekking tot Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat (nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6), het 'verweerschrift Benonistraat, 11 juni 2015' en de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 11 november 2015 met betrekking tot Benonistraat (nrs. 201503995/1/R6) die als bijlagen 2 t/m 5 aan deze nota zijn toegevoegd.

Het nominatiedossier betreft slechts één van de procedurestukken voor het werelderfgoed. Naast het nominatiedossier zijn ook het aanwijzingsbesluit, het State of Conservation Report uit 2009 en de vaststelling van de Outstanding Universal Values uit 2013 van belang voor de reikwijdte van de bescherming van De Beemster als werelderfgoed. Opmerkingen in het nominatiedossier zijn niet zo absoluut als door reclamant wordt verondersteld. Daarbij komt dat in het State of Conservation Report van september 2009 van het Ministerie/de Rijksdienst (het daarvoor bevoegde orgaan) expliciet de geplande woningbouw in Zuidoostbeemster, waaronder de woningbouw die is voorzien in het bestemmingsplan Appels en perenpad, is benoemd en de effecten op de universele waarden zijn beoordeeld. 'Bij de beoordeling van hoe de geplande woningbouw zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid voor het behoud van de waarde van het werelderfgoed, is het probleem niet zozeer het aantal te bouwen woningen, maar gaat het meer over de culturele betekenis van de Beemsterpolder zoals die zal worden gezien en ervaren door de toekomstige generaties'<sup>1</sup>. De Minister is van mening dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het werelderfgoed actief heeft behouden. De World Heritage Committee heeft in dit State of Conservation report geen aanleiding gezien om De Beemster van de lijst met werelderfgoederen te schrappen of nadere vragen te stellen. Ook

---

<sup>1</sup> Blz. 5/6, 'State of Conservation of the World Heritage site of "Droogmakerij de Beemster (Beemster Polder)", Netherlands, september 2009'

in het Statement of Outstanding Universal Value uit 2013 acht de World Heritage Committee nieuwbouw niet uitgesloten en wordt geen aantasting van de kernkwaliteiten vastgesteld. De onderhavige woningbouwontwikkeling staat de status als werelderfgoed niet in de weg. Uit de eerdere gewezen uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak met betrekking tot De Nieuwe Tuinderij volgt dat de Afdeling van mening is dat de gemeenteraad zich terecht op dit standpunt heeft gesteld, en erkent dat de woningbouw in De Nieuwe Tuinderij de kernkwaliteiten van De Beemster niet aantast.

3. Reclamant is van mening dat de beoogde woningbouw een impact heeft op de landelijke uitstraling van het tuindersdorp Zuidoostbeemster en op de kernkwaliteiten van werelderfgoed De Beemster. De wegen zijn niet langer gelijkwaardig en laanbeplanting ontbreekt overal. De (hoofd)structuren van De Beemster zijn door de beoogde bebouwing en ongelijkheid in wegen niet meer waar te nemen. De kernkwaliteiten van het werelderfgoed worden geschaad, wat ook door Hylkema Consultants en La4sale wordt gesteld. In dat verband wordt gewezen op de door La4sale in de verkenning Bouwen voor Waterland 2020 (december 2004) geadviseerde strategie van de burgergrid voor Zuidoostbeemster.
4. Gepleit wordt voor een verbetering van het Middenpad. In De Beemster hoort aan beide zijden van wegen dezelfde sloten en taluds te liggen en bomen te staan. Het Middenpad wordt slechts aan de noordzijde geflankeerd door taluds en sloten.
5. Reclamant bestrijdt de conclusie van SVP Architectuur en Stedenbouw (SVP), zoals aangegeven in haar rapport van 25 november 2013, dat door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken, aangesloten wordt bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap. Een kenmerk van een lint is de onbebouwde ruimte erachter. Daarnaast is het genoemde verschil tussen linten en buurten geen kenmerkend ordeningsprincipe van het werelderfgoed. Volgens Hylkema Consultants doet het verlies van de waardevolle groene tussengebieden afbreuk aan de authenticiteit en compleetheid van het gebied. En daarmee wordt feitelijk één van de kerncriteria bij de aanwijzing van De Beemster polder als UNESCO-werelderfgoed overboord gegooid: het nog in tact zijnde en complete 17<sup>de</sup> eeuwse poldersysteem.

#### Reactie gemeente

Droogmakerij De Beemster is in 1999 aangewezen als UNESCO-werelderfgoed. De kernkwaliteiten van De Beemster die de grondslag van de werelderfgoedstatus vormen, zijn beschreven in de 'Retrospective Statement of Outstanding Universal Value Beemster' (OUV). In haar rapport van 25 november 2013 heeft SVP Architectuur en Stedenbouw reeds beschreven dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west, waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, de kernkwaliteiten van het werelderfgoed Droogmakerij de Beemster niet worden aangetast. Kortheidshalve wordt naar dit stedenbouwkundig rapport verwezen, dat als bijlage 6 aan deze nota is toegevoegd.

Voor het werelderfgoed De Beemster zijn de navolgende kernkwaliteiten vastgesteld:

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 (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster.*

## 2. Grote openheid.

### *Beemster versus Tuindershoek*

Zuidoostbeemster neemt binnen de Beemster een bijzondere plaats in. Daar waar de Beemster wordt gekenmerkt door grote vierkanten van 1800 x1800 meter, weidse vergezichten en lange doorgaande lijnen van water en wegen, kent de voormalige 'tuindershoek' een veel kleinschaligere structuur met een minder open karakter. LA4Sale heeft dit onderscheid in de verkenning Bouwen voor Waterland 2020 aangeduid met het open 'boerengrid' (in de polder) en het dichtbebouwde 'burgergrid' (in de 'tuindershoek'). Waar voor De Beemster gesproken wordt over het grootschalige vierkante gridpatroon, rechthoekige percelen en relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting gaat dit juist voor deze voormalige 'tuindershoek' niet op. Dit neemt niet weg dat de orthogonale structuur van De Beemster en het samenspel tussen sloten en wegen ook in Zuidoostbeemster goed zichtbaar zijn, zij het op een andere wijze en in een kleinere schaal. In het plan voor De Nieuwe Tuinderij, waar het plangebied 'Appels en perenpad' deel van uitmaakt, is hier dan ook zeker rekening mee gehouden.

### *Ruimtelijke structuur De Nieuwe Tuinderij*

In de voorgestane woningbouwontwikkeling hebben de historische landschappelijke lijnen van de 'tuindershoek' de basis gevormd voor de ruimtelijke structuur in het plan. De ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van De Nieuwe Tuinderij is gebaseerd op de ruimtelijke structuur van de 'tuindershoek' zoals op de kopergravure van de Beemster is te zien. Het Noorderpad en het nieuwe Middenpad (evenwijdig aan de Zuider sloot) vormen als lint, of 'burgergrid', de noordelijke en zuidelijke begrenzing. De ruimte tussen deze linten wordt, in aansluiting op de ruimtelijk-historische ontwikkeling van het dorp Zuidoostbeemster, ingevuld met buurten. Door dit ordeningsprincipe van linten en buurten als uitgangspunt van de ruimtelijke opbouw van het woningbouwplan te nemen, wordt nadrukkelijk aangesloten bij het uitgangspunt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie om ruimtelijk te ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit. Dit betekent een bewustwording van de karakteristieke eigenschappen van het landschap en/of dorp, en die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen nemen. Dit is exact wat bij de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij, en in het bijzonder het plangebied 'Appels en perenpad' wordt gedaan.



*Kavelkaart uit 1625 (Tuindershoek) en huidige situatie Zuidoostbeemster met locatie De Nieuwe Tuinderij West.*

### *Ruimtelijke kwaliteit van Linten en Buurten*

Het plan voor De Nieuwe Tuinderij is gemaakt als dorpsuitbreiding van Zuidoostbeemster. De opvatting van LA4Sale in haar 'Verkenning Bouwen voor Waterland 2020' dat het



burgergrid haar ruimtelijke kwaliteit ontleend aan het onderscheid tussen de dichtbebouwde gridlijnen en de groene tussenvlakken, is gebaseerd op het idee van het verspreid in de gehele 'tuindershoek' ontwikkelen van nieuwe stukjes burgergrid. Door SVP is De Nieuwe Tuinderij juist opgevat als onderdeel van het dorp en het burgergrid heeft hierin dan ook een andere, compactere uitwerking gekregen. De ruimtelijke kwaliteit van het dorp Zuidoostbeemster bestaat uit het onderscheid tussen de dichtbebouwde gridlijnen (de linten Zuiderweg, Zuiderpad en Purmerenderweg) en de tussengebieden die zijn ingevuld als woonbuurt. Het kenmerkende element en de ruimtelijke kwaliteit van een lint, wordt daarbij niet bepaald door de onbebouwde ruimte achter het lint maar door andere ruimtelijke kenmerken: een aaneenschakeling van (veelal) vrijstaande woningen, haaks op de weg, die in hun losse structuur en met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillend kleur- en materiaalgebruik en detaillering identiteit aan de straat geven.

De buurten kenmerken zich als informele woongebieden. De structuur en maatvoering van deze buurten komt voort uit het historische landschappelijke patroon. Hierin krijgen ook de historische sloten een prominente plek. Er is 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 woningbouwplan van SVP heeft dus geen wijdverspreide, landschappelijke maar een compacte, dorpse vertaling, passend bij Zuidoostbeemster, gekregen.

De linten in dit plan (Noorderpad en Middenpad) sluiten aan bij het beeld van het burgergrid, zoals LA4Sale dat heeft verwoord. Deze linten maken deel uit van de kleinschalige structuur van de 'Tuindershoek' en niet van de grootschalige, doorgaande structuurlijnen van de Beemster. De linten worden dan ook niet uitgevoerd als *'de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting'* omdat ze niet gelijkwaardig zijn aan de lange doorgaande lijnen in de polder.

#### *Ruimtelijk profiel Middenpad*

Het ruimtelijk profiel van het Middenpad is gekoppeld aan de bestaande landschappelijke lijn van de Zuidersloot. Deze sloot maakt deel uit van de hoofd(water)structuur van de Beemster. Het is dus een ander lint dan het kleinschalige Zuiderpad en het Noorderpad, die deel uitmaken van de 'tuindershoek'. En ook een ander lint dan de Zuiderweg en Volgerweg, die als *'de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting'* deel uitmaken van de hoofdstructuur van de Beemster. Om het onderscheid in karakter en hiërarchie te behouden en zichtbaar te laten, heeft het profiel van het Middenpad een eigen uitwerking gekregen. De weg ligt asymmetrisch naast de doorgaande hoofdsloot, waarmee de weg ondergeschikt is aan deze sloot. De weg zelf zal in een latere fase nog wel worden voorzien van de karakteristieke laanbeplanting. Maar de symmetrie met aan beide zijden een sloot is hier dus bewust achterwege gelaten, er is namelijk maar één Zuidersloot.

Volledigheidshalve moet daarbij gezegd worden dat (het profiel van) het Middenpad zelf geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan.

#### 2.2.2 Toetsing PRV

6. Verwezen wordt naar het feit dat het plangebied buiten bestaand bebouwd gebied ligt, en in het plangebied van werelderfgoed De Beemster en binnen de beschermde zone van de Stelling van Amsterdam volgens bijlage 7 van het Besluit Algemene regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Daarmee moet het plan voldoen aan het bepaalde in de artikelen 13, 15 en 20 e.v. van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

#### Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is de voorziene woningbouwontwikkeling in het plangebied Appels en perenpad getoetst aan de genoemde artikelen van de PRV (15 jan.

2016). Hier wordt aan voldaan, de toetsing is opgenomen op blz. 16 t/m 20 van de toelichting op het bestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro voor het ontwerpbestemmingsplan 'Appels en perenpad' heeft de provincie aangegeven dat het plan grote overeenkomsten vertoont met de eerder beoordeelde plannen in het kader van woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij. Daarbij is door de provincie bevestigd dat aangetoond is dat het plan in overeenstemming is met de bepalingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening voor nieuwe woningen in het landelijk gebied (artikel 13 en 15) en ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen (artikel 22). De provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7. Reclamant stelt dat de kernkwaliteiten van De Beemster niet in de PRV zijn beschreven en niet zijn geobjectiveerd. In de Barro wordt de provincie opgedragen de kernkwaliteiten te beschrijven, uit te werken en regels te stellen over de inhoud van en toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Beemster. Omdat de provincie dit niet heeft uitgevoerd, kunnen bestemmingsplannen niet aan de PRV worden getoetst. Reclamant stelt dat de provincie voornoemde erkent, en gestart is met de actualisatie van de PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

#### Reactie gemeente

In art. 2.13 van de Barro worden o.a. werelderfgoed De Beemster en werelderfgoed De Stelling van Amsterdam als erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde benoemd. Begrenzing van deze erfgoederen vindt plaats via bijlage 7 van de Barro. Hieruit blijkt dat beide werelderfgoederen aan de orde zijn voor het plangebied 'Appels en perenpad'.

Art. 2.13 lid 3 Barro geeft aan dat in bijlage 8 van de Barro voor ieder erfgoed van uitzonderlijke universele waarde de kernkwaliteiten in hoofdlijnen zijn beschreven.

Art. 2.13 lid 4 Barro stelt o.a. dat:

- bij provinciale verordening de kernkwaliteiten worden uitgewerkt en geobjectiveerd;
- bij provinciale verordening in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten regels worden gesteld omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen;
- bij de verordening in ieder geval regels worden gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten aantasten.

De provincie Noord-Holland heeft aan deze wettelijke verplichting uit de Barro voldaan aan de hand van de artikelen 20 t/m 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (15 jan. 2016) en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In art. 20 PRV zijn als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden o.a. De Beemster en de Stelling van Amsterdam aangewezen. De begrenzing van deze Unesco-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden is aangegeven op kaart 5a bij de PRV. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plangebied 'Appels en perenpad' gelegen is in het Unesco-erfgoed De Beemster, maar niet in Unesco-erfgoed De Stelling van Amsterdam. Zekerheidshalve is in het kader van de bestemmingsplanprocedure wel getoetst aan de kernkwaliteiten van Unesco-erfgoed De Stelling van Amsterdam. Naar aanleiding van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan op het punt van de beoogde woningbouw in relatie tot De Stelling van Amsterdam, o.a. aan de hand van een separate notitie, nader worden aangevuld. Deze notitie met betrekking tot toetsing aan de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam is mede als bijlage 7 aan deze nota van beantwoording toegevoegd.

In art. 21 en 22 van de PRV wordt verwezen naar bijlage 1 van de PRV en naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, waar de kernkwaliteiten zijn uitgewerkt en geobjectiveerd.

Art. 21 en 22 PRV stellen tevens regels aan bestemmingsplan die toezien op behoud en versterking van de kernkwaliteiten c.q. het verbod op aantasting/het laten verdwijnen van die kernkwaliteiten.

Daar de provincie door middel van de artikelen 20 t/m 22 PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie voldaan heeft aan het vereiste uit de Barro, kan onderhavig bestemmingsplan 'Appels en perenpad' op goede wijze aan de PRV en de Leidraad worden getoetst.

De door de provincie ingezette actualisatieslag van de PRV en de Leidraad vindt niet een aanleiding in het door reclamant gestelde. Regelmatig actualiseert de provincie de PRV. De thans in procedure gebrachte ontwerpwijziging van de PRV heeft als voornaamste aanleiding om afstemming te vinden met de Ladder voor Duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en regionale afspraken voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen centraler te stellen. Onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan deze punten van de wijziging.

Ook overige door de provincie aangekondigde wijzigingen van de PRV zien niet op de leemte waar reclamant in haar zienswijze op doelt.

De actualisatie van de Leidraad betreft een reguliere actualisatie, met aandacht voor de praktische toepassing en bruikbaarheid van de Leidraad bij de ontwikkeling van eigen provinciale ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van gemeentelijke bouwplannen in het landelijk gebied. Uitgangspunt voor Beemster blijft dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk zijn uitsluitend bij behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen, en met de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap als grondslag. Onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan dit uitgangspunt en zal hieraan blijven voldoen.

8. Reclamant stelt dat de ontwikkeling opnieuw aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) moet worden voorgelegd. In het ARO-advies van 2013 is aangegeven dat de ARO geen strijdigheden ziet met de Universal Values van het werelderfgoed, voor zover daar zicht op is. Reclamant is van mening dat inmiddels meer zicht is op de effecten van de bouwontwikkelingen van Zuidoostbeemster.

#### Reactie gemeente

In artikel 15 lid 4 PRV is bepaald dat de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies wordt gevraagd over plannen met grote impact. De PRV verplicht dus niet om alle plannen ter advisering voor te leggen aan de ARO.

Daarnaast is van belang dat de ARO in 2013 niet enkel de bestemmingsplannen 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat' heeft beoordeeld, maar tevens het 'beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij Zuidoostbeemster, oktober 2007' in zijn geheel ter beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit aan de ARO is voorgelegd. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan, heeft GS in 2009 eerder al goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I'. Het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan geven uiting aan de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit van de gehele woningbouw van De Nieuwe Tuinderij. Het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan vormen dan ook opnieuw de basis voor deelbestemmingsplannen zoals 'Notarisappelstraat', 'Burgemeester Postmastraat', 'Benonistraat' en het nu onderhavige bestemmingsplan 'Appels en perenpad'. De ARO en GS hebben in 2013 daarom op goede wijze kunnen beoordelen, en per brief d.d. 18 oktober 2013 aangegeven, dat de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij (waaronder 'Appels en perenpad') voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke kwaliteit. Gesteld is door de ARO en GS dat het beeldkwaliteitsplan een goed uitgangspunt vormt voor de inpassing van woningbouw in het werelderfgoed en de belangrijkste structurele elementen van het werelderfgoed respecteert. Daarbij is aangegeven dat, indien bestemmingsplannen passen binnen de kaders van het door de ARO en provincie beoordeelde beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Tuinderij



Zuidoostbeemster, oktober 2007', er voor de provincie geen aanleiding is deze plannen opnieuw op het punt van de ruimtelijke kwaliteit te beoordelen.

Daarnaast heeft de provincie, zoals gezegd, in het kader van het wettelijk vooroverleg met betrekking tot het bestemmingsplan 'Appels en perenpad' nogmaals bevestigd dat onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen van de PRV, waaronder art. 15 'ruimtelijke kwaliteitstoets/ARO'.

### 2.2.3 Samenvattend

9. Door reclamant wordt verzocht om de actualisatie van de PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie af te wachten, zodat onderhavige ontwikkeling hieraan getoetst kan worden. Ingeval de gemeente hier niet op wil wachten, wordt verzocht het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat alleen bebouwing langs de bestaande wegen plaatsvindt, en het Middenpad in overeenstemming met de wegprofielen van De Beemster wordt gebracht.

### Reactie gemeente

Zie bovenstaande gemeentelijke reacties.

De gemeente ziet geen aanleiding om de actualisatie van de PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie af te wachten, aangezien beide beleidsstukken een goed en juridisch houdbaar toetsingskader vormen voor het bestemmingsplan Appels en perenpad, en dit bestemmingsplan aan dit toetsingskader voldoet, en ook na actualisatie zal blijven voldoen. De gemeente houdt vast aan de voorgestane woningbouw in het bestemmingsplan Appels en perenpad, aangezien deze woningbouw de geldende kernkwaliteiten van UNESCO en kenmerkende ordeningsprincipe van het landschap respecteert. Daarnaast geeft de voorgestane woningbouw invulling aan regionale woningbouwafspraken, voorziet het in een actuele regionale behoefte en dient het een groot openbaar belang.

De gemeente ziet geen aanleiding om het Middenpad in overeenstemming te brengen met de kenmerkende wegprofielen van De Beemster, aangezien het Middenpad als nieuw lint van een andere orde is dan de oorspronkelijke lijnen van de droogmakerij. Het profiel van het Middenpad wijkt daarom af van '*de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting*' zoals dat als onderdeel van de OUV is benoemd.

Het Middenpad, en de overige wegen in het plangebied zullen op een wijze worden vormgegeven passend bij de (landschaps)principes van Zuidoostbeemster en directe omgeving.

### **2.3 Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze is in hoofdstuk 4 'beleidskader' van de toelichting van het bestemmingsplan een aanvulling aangebracht ten aanzien van de voorgestane woningbouwontwikkeling in relatie tot De Stelling van Amsterdam. De zienswijze leidt verder niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan 'Appels en perenpad'. In lijn daarmee zien wij geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 20 woningen in het plangebied 'Appels en perenpad' te Zuidoostbeemster.

Ambtshalve wordt de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' op het punt van de ingediende zienswijze bijgewerkt.

## **3. Bijlagen**

1. Overzicht reclamant
2. Verweerschrift inzake bestemmingsplannen Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat, 27 maart 2014
3. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 15 oktober 2014 met betrekking tot Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat (nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6)

4. Verweerschrift inzake bestemmingsplan Benonistraat, 11 juni 2015
5. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 11 november 2015 met betrekking tot Benonistraat (nr. 201503995/1/R6)
6. Rapport kernwaarden SVP Architectuur en Stedenbouw, 25 november 2013
7. Stelling van Amsterdam, SVP architectuur en stedenbouw, 27 oktober 2016