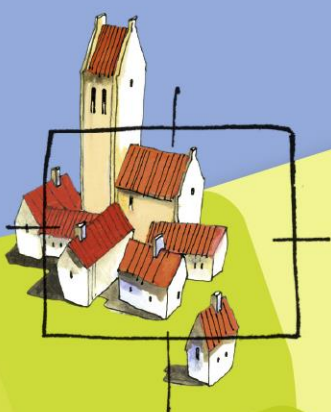


Ruimtelijke Onderbouwing P2
Fort Resort Beemster



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke Onderbouwing P2
Fort Resort Beemster

Inhoud
Rapport met bijlagen

30 mei 2017
Projectnummer 802.06.50.01.00



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Situatiebeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Parkeerbehoefte	8
3	Locatiestudie	11
3.1	Voorselectie	11
3.2	Criteria	12
3.3	Ondergronds alternatief	13
3.4	Selectie	14
3.5	Afweging	15
3.6	Conclusie	17
4	Ruimtelijke context	19
4.1	Omschrijving Landschap	19
4.1.1	Ontstaansgeschiedenis	19
4.1.2	Huidige karakteristiek	21
4.2	Beleid	22
4.2.1	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	22
4.2.2	Nationaal Landschap Laag Holland	23
4.2.3	Droogmakerij de Beemster	23
4.2.4	Structuurvisie Beemstermaat	24
4.2.5	Stelling van Amsterdam	25
4.2.6	Samenvatting	27
5	Planbeschrijving	29
5.1	Toelichting	29
5.2	Verslag informatieavond	34
5.3	Conclusie	35
6	Milieu	37
6.1	Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit	37
6.2	Bestemmingsplan, erfgoed	37
6.3	Hinder van bedrijven en geluid	37
6.4	Externe veiligheid	38
6.5	Bodem, Water en Ecologie	38
6.6	Conclusie	38

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingsschets

(situatieschets schaal 1:2.000, schetsplan schaal 1:200, profielen
schaal 1:200 en details op schaal 1:100)

Bijlage 2: Beelden getoond op informatieavond 11 mei 2017

Inleiding 1

1.1

Aanleiding

In Zuidoostbeemster ligt het Fort aan de Nekkerweg, één van de forten van de Stelling van Amsterdam. Sinds 2012 functioneert het fort als wellnesscentrum met bijbehorend hotel en restaurant. De parkeerbehoefte blijkt de afgelopen jaren groter te zijn dan verwacht waarmee de bestaande parkeerplaats (P1) te klein is geworden. De initiatiefnemers zijn voornemens een extra toekomstbestendige parkeerplaats (P2) aan de noordzijde van het fort aan te leggen.

Het fort is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' (onherroepelijk 13-09-2013). De gronden aan de noordzijde van het fort zijn bestemd voor 'Agrarisch', 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het realiseren van een parkeerterrein niet toegestaan.



Figuur 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Om de parkeerplaats toch te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat een uitgebreide Wabo-procedure (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo) wordt doorlopen die hoort bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning herzielt het bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing en uit een verbeelding (met plancontour). In de onderbouwing is uiteengezet of er vanwege het project sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een hoofdstuk dat de situatie van het project beschrijft. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de locatiekeuze van het project. In hoofdstuk 4 wordt de ruimtelijke context beschreven met de omschrijving van het landschap en het relevante beleidskader. In hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het plan. In hoofdstuk 6 is ingegaan op de relevante milieuaspecten en in hoofdstuk 7 wordt de afwijking van het bestemmingsplan gemotiveerd.

Situatiebeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

In de huidige situatie is op het perceel aan de Nekkerweg 24 een fort aanwezig met naastgelegen fortwachterswoning. In het fort is een wellnesscentrum aanwezig, bestaande uit wellnessfaciliteiten, hotelkamers, een restaurant en een informatiecentrum.

Met de realisatie van het wellnesscentrum in het fort in 2012 zijn ook de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het terrein van het fort is in de huidige situatie ruimte voor 111 parkeerplaatsen (een deel van dit aantal bevindt zich op het terrein bij de fortwachterswoning).

Het bedrijf loopt goed en het bezoekersaantal en daarmee het aantal auto's is nu hoger dan destijds verwacht. De huidige parkeerplaats biedt dan ook niet voldoende ruimte meer. Bezoekers zochten een andere plek voor het parkeren in de berm van de Nekkerweg. Daarmee ontstond een gevaarlijke situatie. Daarom is inmiddels een tijdelijke parkeergelegenheid gecreëerd voor het bieden van een meer veilige parkeersituatie.

2.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie heeft het fort, naast de reeds bestaande oppervlakte voor de betreffende faciliteiten ook een beperkte uitbreiding gepland. Dit betreft een uitbreiding van de zaal en een uitbreiding van de wellnessfunctie, namelijk een rustruimte en twee extra sauna's (spiegelsauna en buitensauna). De uitbreiding van de wellnessfaciliteiten is nadrukkelijk niet bedoeld om meer bezoekers te trekken, maar om de huidige bezoekers meer ruimte, diversiteit en kwaliteit te bieden.

Ook de uitbreiding van de zaal is hoofdzakelijk bedoeld ter verhoging van het vergadercomfort.

Vanwege het huidige tekort aan parkeerplaatsen en de voorgenomen ontwikkelingen is het wenselijk dat een tweede parkeerplaats wordt gerealiseerd. In de navolgende paragraaf wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen voor de toekomst benodigd zijn.

2.3

Parkeerbehoefte

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW en eigen tellingen. De publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW¹ gaat in op parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor circa honderd bestemmingen die onderverdeeld zijn in de hoofdgroepen wonen, werken en voorzieningen. Voor niet alle denkbare functies zijn kengetallen opgenomen, in dat geval wordt de meest vergelijkbare bestemming aangehouden. Daarnaast zijn de verschillende kencijfers onderverdeeld naar stedelijke zone (centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom, buitengebied) en stedelijkheidsgraad (zeer sterk, sterk, matig, weinig of niet stedelijk).

De kencijfers geven een gemiddeld beeld weer en mogen met de nodige marge worden gezien. Niet elke functie is namelijk hetzelfde. De kencijfers voor de verschillende functies zijn gekoppeld aan bijvoorbeeld de oppervlakte van een functie (bvo), het aantal kamers of het aantal woningen.

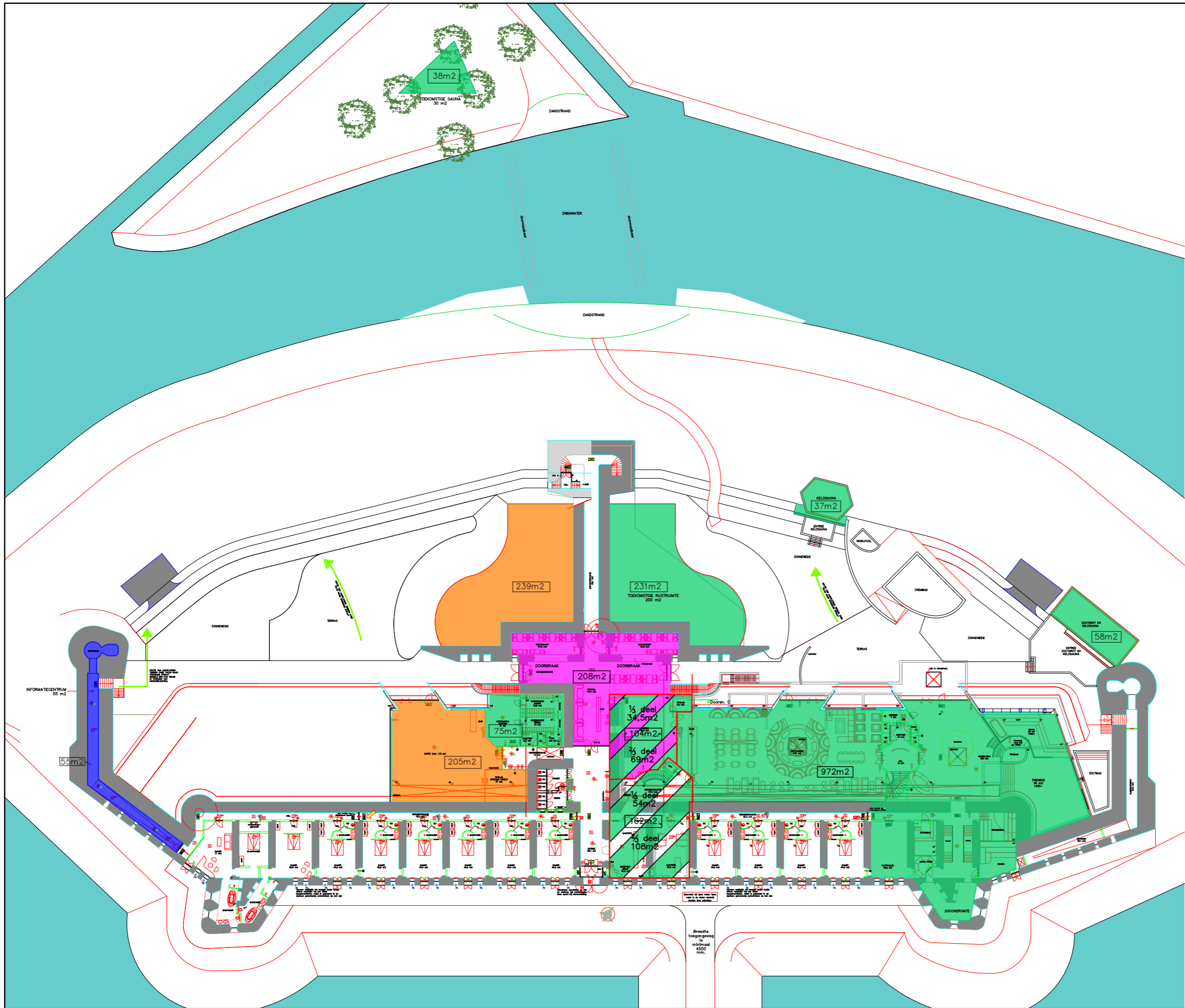
In de situatie van het fort, zoals weergegeven in hierbij behorende figuren zijn verschillende functies te onderscheiden: restaurant, zaal, informatiecentrum, wellness, hotel.

Het fort is gelegen in het buitengebied en is te beschouwen als matig stedelijk.

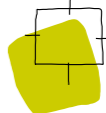
Tabel 1. Berekening parkeerplaatsen CROW vs. ervaringscijfer Fort Resort Beemster

Bedrijfsdeel	Oppervlakte in m ²	CROW publicatie 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012)			Ervaringscijfer tellingen 2015
		Basisfunctie in CROW	Kencijfer (gemiddelde per 100 m ² bvo/per 10 kamers)	Aantal parkeerplaatsen	
Restaurant	243	restaurant	15	36,45	10
Zaal	205	evenementenhal/ beursgebouw/ congresgebouw	8,5	17,43	30
Zaal uitbreiding	239	evenementenhal/ beursgebouw/ congresgebouw	8,5	20,32	
Informatiecentrum	55	museum	1,3	0,72	2
Wellness	1843	Wellness-centrum	10,3	189,83	180
Wellness uitbreiding*	306	Wellness-centrum	10,3	0*	
Hotel	16 kamers	Hotel 4 sterren	9	14,4	16
Personeel**					20
Totaal				279,67	258

¹ CROW (2012) Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Publicatie 317. Oktober 2012.

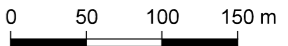


- Legenda**
- informatiecentrum
 - zaal
 - restaurant
 - wellness
 - hotelkamers



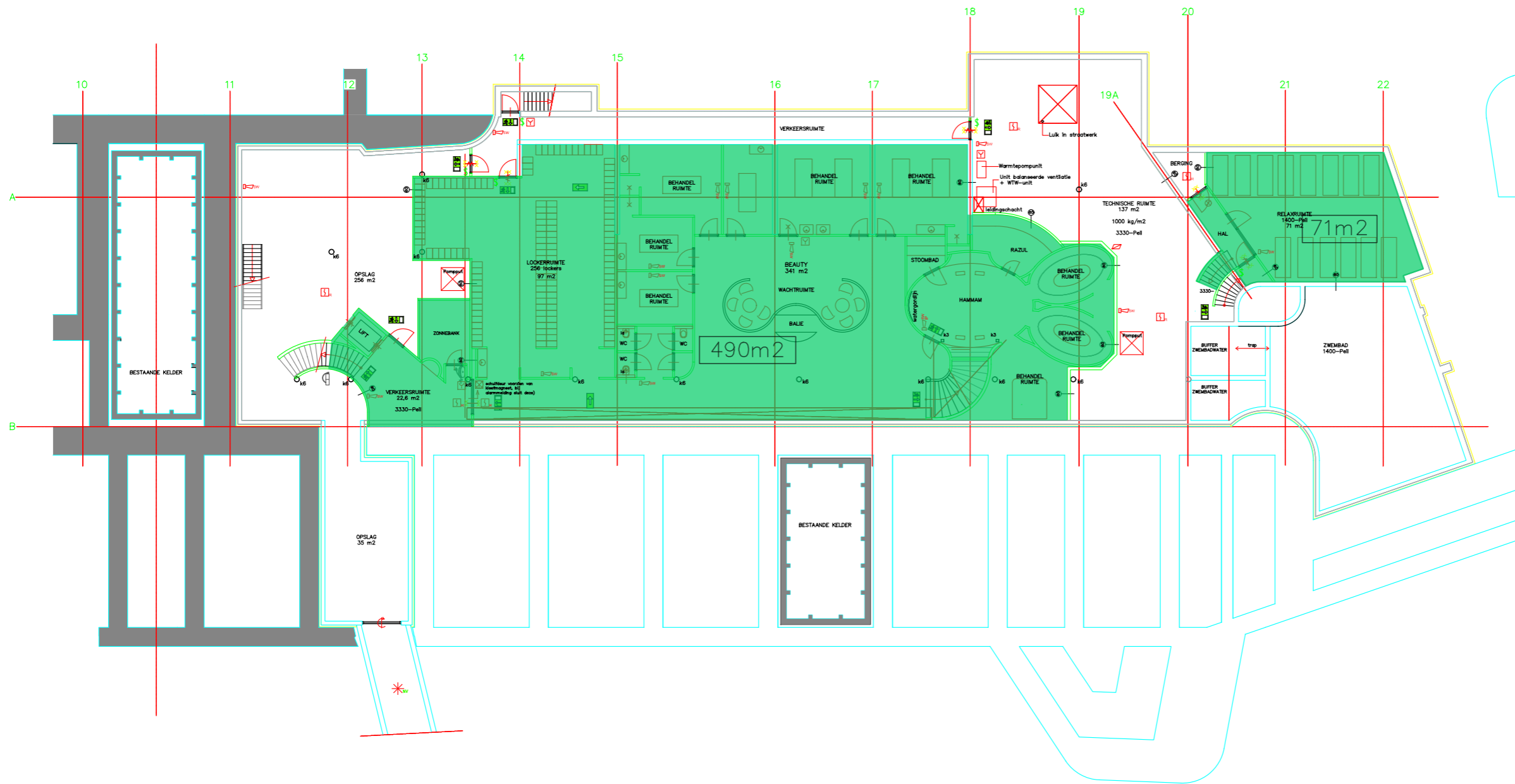
BügelHajema
Plek voor ideeën

Kaart bgg

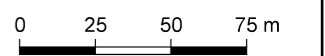


Direkte toegangsweg
in
midden van
4500
rmt.

- Legenda
- informatiecentrum
 - zaal
 - restaurant
 - wellness
 - hotelkamers



Kaart kelder



- * Uitbreiding Wellness zoals hiervoor aangegeven; deze is niet bedoeld om extra bezoekers te trekken, maar ten behoeve van de verbetering van de ruimte, diversiteit en kwaliteit.
- ** In de cijfers van het CROW is het parkeren voor personeel meegenomen. In de kolom vanuit de ervaring van het fort is dit aantal apart genoteerd.

Uit de berekening van de kencijfers komt naar voren dat op basis van de oppervlaktes van de bestaande voorzieningen, de aanwezige hotelkamers en de uitbreiding van de zaalfunctie een parkeerbehoefte bestaat van bijna 280 parkeerplaatsen. Uit de tellingen die zijn uitgevoerd door de ondernemers van het fort komt een aantal van 260 naar voren.

Nuancering

Tussen de kencijfers en de ervaringscijfers zit een beperkt verschil. Dit verschil is te verklaren uit combinatiebezoeken. De hiervoor uitgevoerde berekening op basis van de kencijfers van het CROW beschouwt de bezoeken aan de verschillende functies los van elkaar, alsof het verschillende bedrijven waren. Uit ervaring blijkt dat bezoeken aan het fort vaak worden gecombineerd. Iemand die gebruik maakt van de wellnessfaciliteiten, brengt in een aantal van de gevallen ook een bezoek aan het restaurant en/of hotel.

Het verschil in parkeerbehoefte van de kencijfers en ervaringscijfers is voornamelijk toe te schrijven aan het gebruik van het restaurant. Uit de berekening met de kencijfers is de parkeerbehoefte voor het restaurant gemiddeld 37 parkeerplaatsen. Het restaurant vervult een belangrijke functie voor het hotel. Een hotel heeft doorgaans een eigen restaurant. In de berekening met de kencijfers zijn het restaurant en het hotel echter als afzonderlijke bedrijven beschouwd. Dit heeft een dubbel telling tot gevolg. Het aantal zitplaatsen in het restaurant wordt ongeveer voor de helft benut door de hotelgasten. De andere helft wordt dan bezet door restaurantgasten. De parkeerbehoefte ten behoeve van de restaurantfunctie kan dus worden gehalveerd en is 18,23 in plaats van 36,45.

Het bovengenoemde verschil tussen de parkeerbehoefte op basis van de kencijfers en de parkeerbehoefte uit ervaringscijfers is hiermee te verklaren.

In de publicatie van het CROW is op diverse plaatsen aangegeven dat bij de berekening met de kencijfers rekening moet worden gehouden met een marge. De specifieke kenmerken van de functie moeten hierbij in acht worden genomen. Het ligt dan ook voor de hand om uit te gaan van de ervaringscijfers van het fort, een parkeerbehoefte van circa 260 tot 265 parkeerplaatsen.

Conclusie

Op basis van de kencijfers van het CROW en de ervaringscijfers van de ondernemers van het fort is de parkeerbehoefte 260 tot 265 parkeerplaatsen. Het huidige parkeerterrein biedt ruimte voor 111 parkeerplaatsen, waarbij 9 parkeerplaatsen speciaal voor hotelgasten gereserveerd zijn (bij de fortwachterswoning). De nieuwe parkeerplaats dient ruimte te bieden voor een resterende parkeerbehoefte van circa 150 parkeerplaatsen.

Locatiestudie 3

De extra parkeerbehoefte van het Fort Resort Beemster kan op verschillende plaatsen opgevangen worden. Om de meest geschikte locatie hiervoor te vinden is een locatiestudie uitgevoerd.

3.1

Voorselectie

Om het zoekgebied af te bakenen is gekeken naar locaties van voldoende oppervlak en op een acceptabele loopafstand tot het fort. Op basis van deze voorselectie zijn een aantal geschikte locaties naar voren gekomen. Deze locaties zijn vervolgens aan de hand van de hierna beschreven criteria beoordeeld.

Oppervlakte

De extra parkeerbehoefte van het resort is circa 150 parkeerplaatsen. Dit betreft een oppervlakte van ongeveer 4.000 m². Gezocht wordt naar geschikte locaties die genoeg ruimte bieden voor de extra parkeerbehoefte.

Acceptabele loopafstand

Het bepalen van de acceptabele loopafstand is gedaan aan de hand van de publicatie van het CROW². In de publicatie van het CROW wordt naast verkeersgeneratie en parkeerbehoefte geschreven over de locatie van parkeervoorzieningen. Als maat voor situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van de functies kan de acceptabele loopafstand tussen parkeerplaats en het bestemmingsadres dienen. De acceptatie van de loopafstand hangt af van de parkeerduur en motief van het bezoek aan het bestemmingsadres. De acceptatie van loopafstanden vertoont marges.

Deze marges worden bepaald door onder andere:

- aantrekkelijkheid van de looproutte;
- de parkeerordering en prijsstelling;
- de concurrentiekracht van de alternatieven.

Acceptabele loopafstanden:

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstand in meters
Wonen	100
Winkelen	200-600
Werken	200-800
Ontspanning	100
Gezondheidszorg	100
Onderwijs	100

² CROW (2012) Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Oktober 2012, ISBN: 978 90 6628 6115.

De aangegeven afstanden worden genomen tot bestemmings- of perceelsgrenzen. Een eventuele wijziging in de indeling van terreinen of gebouwen heeft hierdoor geen gevolgen voor de beoordeling.

Fort Resort Beemster heeft als hoofdfunctie wellness dat in de bovenstaande hoofdfuncties valt onder ontspanning. Hiervoor wordt een acceptabele loopafstand van 100 meter aangehouden. Ondanks de ligging in het buitengebied heeft de omgeving van het fort een grote bebouwingsdichtheid waarmee binnen een afstand van 100 meter weinig geschikte locaties te vinden zijn. Voor een grotere zoekradius wordt voor deze locatiestudie gezocht naar geschikte alternatieve locaties binnen een afstand van 300 meter vanaf het fort. In de beoordeling is de loopafstand van 100 meter wel positiever beoordeeld dan de loopafstand van 300 meter.

3.2

Criteria

Veiligheid en bereikbaarheid

Het fort is gelegen in het buitengebied aan wegen waarop de maximum toegestane snelheid 60 km/uur is. Naast de wegen zijn geen voet- en of fietspaden aanwezig. Voor de veiligheid van de bezoekers van het fort is het belangrijk dat de nieuwe parkeervoorziening goed bereikbaar (te maken) is voor voetgangers. Daarnaast moet ook het perceel zelf veilig zijn voor de bezoekers. Verder moet de parkeergelegenheid gelegen zijn aan een bestaande weg waarmee een goede en snelle ontsluiting ontstaat.

Wonen

Het fort is gelegen in het buitengebied maar in de omgeving zijn verschillende (bedrijfs-)woningen aanwezig. Voor beperking van overlast van het parkeren voor het wonen is in de locatiestudie rekening gehouden met de afstand tot woningen. Waarbij de afwezigheid van een naastgelegen woning als positief wordt beschouwd.

Landschap

Kenmerkend voor het landschap van de Stelling van Amsterdam is het voormalig schootsveld behorend bij de forten. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie³ is aangegeven dat de openheid van deze schootsvelden behouden zou moeten worden (zie afbeelding in paragraaf 4.2.5.). Hiervoor geldt een zone van 1 kilometer rond het fort. In deze locatiestudie is het schootsveld in de overweging meegenomen, waarbij ligging buiten het schootsveld (ten zuiden van het fort, tussen de Nekkerweg en de Volgerweg) als positief wordt beoordeeld.

³ Provincie Noord-Holland (2010) Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit. Haarlem, september 2010.

Beschikbaarheid

Ten slotte is het van belang of de mogelijke locaties ook beschikbaar zijn. Gronden die reeds bebouwd of in gebruik zijn voor een andere (niet-agrarische) functies, zijn minder geschikt voor de aanleg van een parkeergelegenheid. Daarnaast zijn gronden in eigen bezit sneller toegankelijk dan gronden van een particulier of bedrijf.

Vanuit het bovenstaande zijn de volgende criteria in deze locatiestudie aangehouden:

- ligging aan de bestaande weg;
- mogelijkheid voor het aanleggen van een vrij liggend voetpad;
- afstand tot wonen;
- schootsveld;
- huidige functie/gebruik;
- verwerfbaarheid.

3.3

Ondergronds alternatief

Naar aanleiding van de bespreking op 29 maart 2017 in het stadhuis in Purmerend is op aandringen van de portefeuillehouder ook het ondergrondse alternatief bestudeerd. De ondergrondse parkeergarage zou onder het huidige parkeerterrein of onder het fort zelf moeten worden gesitueerd.

Op basis van kengetallen is hiervoor door Hecon Bouwgroep De Goorn (dit bedrijf is gespecialiseerd in betonbouw) een berekening opgesteld.

Voor parkeergarages wordt vaak 25 m² per parkeerplek aangehouden, dit is het aantal m² benodigd voor inritten, rijbaan, bouwkundige elementen (kolommen e.d.) en de parkeerplaats zelf.

Het kengetal voor de prijs per m² voor een ondergrondse parkeerkelder is circa € 950,00. Uitgaande van 150 plaatsen en 25 m² is dit: € 950 x 3.750 m² = € 3.562.500,-.

Ook wordt wel gerekend met een bedrag van tussen € 20.000,- tot € 30.000,- per parkeerplek (dit kan oplopen tot € 45.000,- voor de binnenstad van Amsterdam bijvoorbeeld). Wanneer hier vanuit wordt gegaan, volgt de volgende berekening: 150 plaatsen x € 25.000,- = € 3.750.000,-.

Een complicerende factor komt voort uit de Klic-melding die is gedaan. Er liggen onder andere twee 10 KV kabels, een middendruk gasleiding en een waterleidingaansluiting voor alle woonhuizen aan de Volgerweg over de gehele lengte onder het bestaande parkeerterrein. Een ondergrondse parkeergarage zou hierdoor heel diep moeten worden aangelegd. Om het juiste aantal plaatsen te kunnen realiseren, zou deze bovendien twee verdiepingen moeten tel-

len. Het aanleggen van een parkeergarage onder het bestaande parkeerterrein betekent ook dat dit terrein eerst moet worden verwijderd en daarna weer moet worden aangelegd en ingericht, waardoor de totale ondergrondse investering op 4 miljoen wordt geschat.

Voor de aanleg van een parkeerterrein bovengronds van 150 plaatsen is een investering van € 90.000,- tot maximaal € 100.000,- benodigd.

Tussen een terrein bovengronds en een ondergrondse parkeergarage zit een factor 40 verschil in de kosten. Dit is een buitenproportioneel groot verschil. Een (extra) investering van € 3,6 tot € 4 miljoen levert een jaarlast op van circa € 500.000,- aan afschrijving, rente en onderhoud. Het verschil is niet uit de exploitatie van het bedrijf te bekostigen. Deze meerkosten zouden niet alleen leiden tot een onacceptabele prijsverhoging voor de gasten, maar staan ook in geen verhouding tot het doel dat het dient: het aan het oog onttrekken van geparkeerde auto's. Daartegenover staat dat vermindering van de activiteiten, zodanig dat géén extra parkeerruimte benodigd zou zijn, ook geen optie is omdat dan de oorspronkelijke investering in geen verhouding staat tot die activiteiten.

Het ondergrondse alternatief moet daarmee als onhaalbaar worden beschouwd.






3.4

Selectie

Op basis van de voorgaande genoemde voorselectie zijn verschillende mogelijke locaties naar voren gekomen. Bijbehorende figuur geeft deze locaties weer.

De verschillende locaties zijn aan de hand van de voorgaande genoemde criteria beoordeeld. De locaties scoren op de verschillende criteria positief, negatief of neutraal. Waarbij de verschillende scores bij elkaar opgeteld zijn om tot een eindscore te komen. Uit de beoordeling blijkt dat een zevental locaties negatief scoort en een viertal locaties positief. Twee locaties scoren neutraal. In de volgende paragraaf worden de verschillende locaties en scores beschreven.



- verklaring
-  Fort Resort Beemster
 -  loopafstand 100m
 -  afstand 300m
 -  mogelijke locatie
 -  locatie die niet voldoet aan selectie-eisen

6 locatienummer



Locatiestudie t.b.v. parkeerplaatsen Fort Resort Beemster

schaal 1:4500

Tabel 2. Locatiestudie

Criteria	Locaties												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12a	12b
Voldoende oppervlakte	+	+	+	+	+	+	0	+	+	+	-	-	+
Loopafstand 100 meter	-	-	-	+	+	+	+	-	-	-	-	+	-
Loopafstand 300 meter	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Ligging tot bestaande weg/bereikbaarheid	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	-	+	+
Mogelijkheid aanleggen voetpad/veiligheid	-	-	-	0	+	+	+	-	-	-	-	-	--
Afstand tot wonen	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	--	-	+
Schootsveld	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	-	+
Huidige functie/gebruik verwerfbaarheid	+	+	-	+	+	-	-	+	+	+	-	-	-
	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	0	0
Subtotaalscore min	5	5	6	4	1	3	4	5	4	4	9	5	5
Subtotaalscore plus	4	4	3	4	8	6	4	4	5	5	0	3	4
Eindscore	-1	-1	-3	0	+7	+3	0	-1	+1	+1	-9	-2	-1

3.5

Afweging

Negatief

Locatie 11

Locatie 11 scoort het meest negatief. Het betreft het gebied ten zuiden van het fort, tussen de kruising van de Volgerweg en de Nekkerweg. Dit gebied is bebouwd met woningen. Gezien de beperkte ruimte en de directe nabijheid van woningen is deze locatie niet geschikt.

Locatie 1,2 en 3.

Locatie 3 behoort tot de Golfbaan Beemster en scoort het meest negatief van alle locaties. Op deze locatie bevindt zich in de huidige situatie de driving range van golfbaan. Aan de overzijde van de weg bevinden zich locaties 1 en 2. Deze gronden zijn in gebruik voor agrarische doeleinden. Bij de golfbaan ligt een parkeerterrein dat net buiten de 300 meter loopafstand ligt. De initiatiefnemers hebben gesproken met de exploitanten van de golfbaan voor eventueel dubbelgebruik van het parkeerterrein voor het fort. De bezoektijden van piekbezettingen van de golfbaan komen echter overeen met die van het fort. Daarnaast is er geen overcapaciteit op de parkeerplaats van de golfbaan waardoor deze niet kan voldoen aan de parkeerbehoefte van het fort.

Locatie 8

Locatie 8 betreft een agrarisch perceel dat op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kan worden voor parkeren. Het betreft echter een locatie in de directe nabijheid van woningen waarmee de kans op overlast groot is.

Locatie 12a en 12b

Locaties 12a en 12b betreffen twee percelen die behoren bij het bedrijf Van 't Hek. De locatie 12a is het perceel ten noorden van de kruising Volgerweg - Nekkerweg (Volgerweg 53) en scoort qua nabijheid tot het fort erg goed. Dit perceel wordt echter intensief gebruikt door zwaar verkeer, waarmee de veiligheid van bezoekers in het geding komt. Het perceel is verhuurd aan een derde. Ook is de oppervlakte onvoldoende.

Het bedrijf Van 't Hek biedt aan de Nekkerweg 63 ook de mogelijkheid voor het parkeren van de bezoekers van het fort. Deze locatie 12b is echter gelegen op ruim 500 meter tot het fort waarmee bezoeker een grote afstand moeten lopen langs een weg zonder voetpad. Ook deze locatie is door het huidige gebruik onveilig.

Conclusie

Bovenstaande locaties zijn op basis van de criteria als niet geschikt beoordeeld.

Neutraal

Locatie 4

Locatie 4 is het perceel achter de woning van de Volgerweg 46. Dit perceel is in particulier bezit en maakt onderdeel uit van de tuin van de woning. De verwerfbaarheid van dit perceel is, zeker in combinatie met de nabijheid van de woning, twijfelachtig.

Locatie 7

Locatie 7 betreft de tuin van de woningen aan de Volgerweg 55. Positief is de nabijheid van deze locatie. Er is een gesprek geweest met de eigenaren over het gebruik van de grond, maar de eigenaren hebben duidelijk aangegeven niet bereid te zijn deze locatie beschikbaar te stellen voor parkeren.

Conclusie

De bovenstaande locaties scoren neutraal op het totaal van de verschillende criteria. De verwerfbaarheid is een probleem. Bovenstaande locaties vallen daardoor af als mogelijke nieuwe parkeergelegenheid.

Positief

Locatie 9 en 10

Locatie 9 en 10 zijn agrarische percelen en als zodanig in gebruik door de boerderij op Volgerweg 57. Deze percelen kunnen op eenvoudige wijze geschikt worden gemaakt voor parkeren en bevinden zich op korte afstand van het fort. De gronden zijn actief in gebruik door het naastgelegen agrarisch bedrijf. De eigenaar van de gronden heeft duidelijk aangegeven niet te willen meewerken aan gebruik voor parkeren. De locaties vallen daardoor af.

Locatie 6

Locaties 6 scoort op het totaal van criteria net positief. Locatie 6 betreft de gronden behorend tot de manege aan de Volgerweg 59. De gronden liggen aan de overzijde van het fort en zijn hiermee snel te bereiken. De gronden zijn in gebruik door de manege en worden door de manegehouders niet beschikbaar gesteld voor parkeren. Ondanks de positieve score valt deze locatie daardoor af.

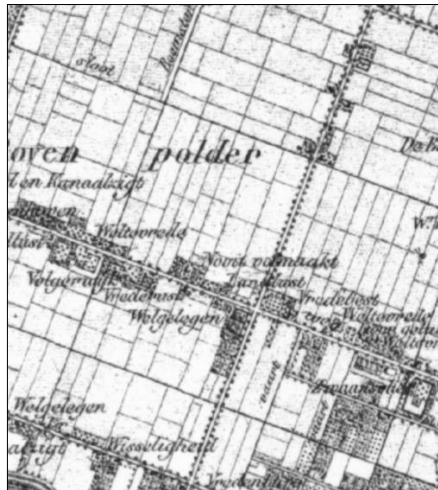
Locatie 5

Locatie 5 is het perceel ten noorden van het fort. Dit perceel behoort momenteel tot het eigendom van het fort en wordt verpacht ten behoeve van agrarische doeleinden. Het perceel ligt binnen de aanbevolen loopafstand van 100 meter van het fort. Het perceel ligt niet in de nabijheid van woningen, waardoor het risico op overlast voor omwonenden nihil is. Daarnaast is reeds een voetpad naar het fort aanwezig. Het perceel ligt echter wel in het schootsveld van het fort.

3.6

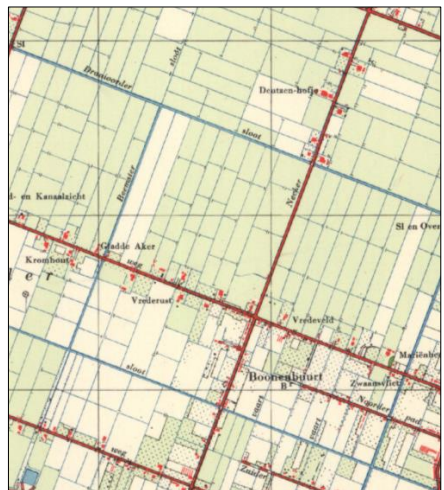
Conclusie

Uit de selectie en bijbehorende afweging komt naar voren dat de locatie ten noorden van het fort het meest geschikt is. Op alle criteria, behalve de ligging in het schootsveld, scoort deze locatie positief. Door de ligging in het schootsveld is voor de aanleg van de parkeergelegenheid wel een goede landschappelijke inpassing vereist. Dit aspect komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.



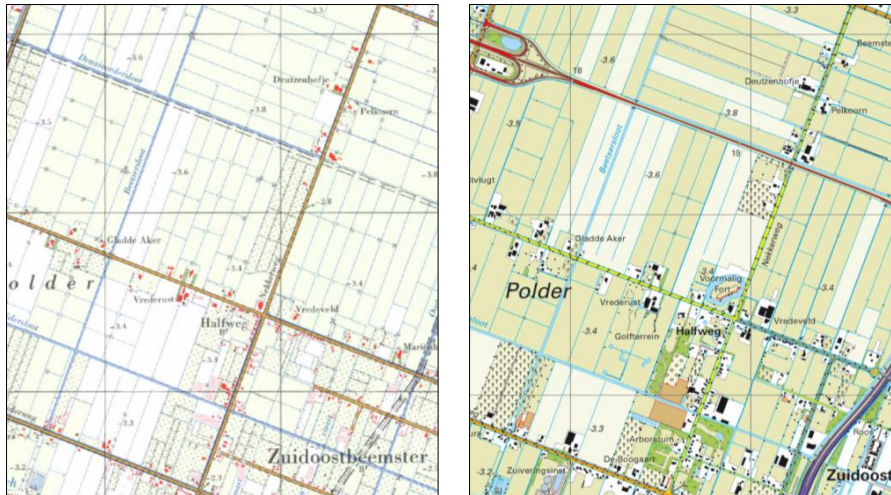
Topografische kaarten 1858 (links) en 1905 (rechts)

Het plangebied kan rond 1858 worden omschreven als zeer open. Bebouwing (en beplanting) komt alleen voor in de linten. Het gebied heeft een regelmatige blokverkaveling. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de orthogonale ligging van de blokken. De wegen hebben hierdoor een recht verloop met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op deze kaart zijn de contouren van de oude buitenplaats 'Landlust' nog zichtbaar op de locatie van huidige fort. Op de kaart van 1905 is de buitenplaats nagenoeg verdwenen en op de rest van het kaartbeeld zijn nauwelijks veranderingen zichtbaar.



Topografische kaarten omstreeks 1920 (links) en 1950 (rechts)

In 1912 werd het Fort aan de Nekkerweg gebouwd als onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Camouflage van de forten in het landschap was onderdeel van de verdedigingstactiek. De nieuwe infrastructuur ten behoeve van deze verdediging wordt daarom naadloos in het landschap gevoegd. Op de kaart omstreeks 1950 zijn ten tijden van de Koude Oorlog de forten weggepoetst uit het kaartbeeld om de vijand op een dwaalspoor te zetten.



Topografische kaarten omstreeks 1980 (links) en 2015 (rechts)

Op de meest recente topografische kaarten is de orthogonale structuur van de Beemster nog steeds goed waarneembaar en een nieuwe snelweg is als bovenlokale structuur over het eeuwenoude landschap gelegd. Een duidelijkere verdere verdichting van het landschap en de linten is tevens waarneembaar. Er heeft geen ruilverkaveling plaatsgevonden, wel zijn op sommige plaatsen enkele percelen samengevoegd.

4.1.2

Huidige karakteristiek

Ordeningsprincipes in het landschap

De Beemster wordt gekenmerkt door de orthogonale structuur van de oorspronkelijke droogmakerij. Rechte wegen met aan weerszijden sloten en een regelmatig blokvormig verkavelingspatroon kenmerken het landschap.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing is langs de hoofdstructuurlijnen gelegen en bestaat uit een menging van oude kenmerkende boerderijen op erven en meer recente bebouwing aan linten en in dorpen.

Inpassing in de ruimere omgeving

Het contrast tussen de rechte wegen, sloten en dorpen in het blokverkavelingslandschap enerzijds, en de organisch gevormde randen van de droogmakerij, is kenmerkend voor de Beemster.

4.2

Beleid

De aanleg van een nieuw parkeerterrein bij het Fort Resort Beemster wordt niet belemmerd door beleidsstukken die dit verhinderen. De volgende beleidsdocumenten van het rijk staan het plan niet in de weg:

- [Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte \(SVIR\) 2012](#)
- [Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 2011](#)
- [Ladder voor duurzame verstedelijking](#)

Op dit project is het volgende provinciale beleid van toepassing:

- [Structuurvisie 2040](#)
- [Provinciale Ruimtelijke Verordening](#)
- [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#)
- [Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam, 2008](#)
- Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam, 2011

Dit beleid is nader uitgewerkt in de navolgende teksten. Hieruit blijkt dat het project kan voldoen aan het provinciale beleid.

Op dit project is het volgende gemeentelijk beleid van toepassing:

- [Structuurvisie Beemstermaat 2012](#)
- [Omgevingsnota Beemster 2012](#)
- [Bestemmingsplan Buitengebied 2012](#)

Ook deze zijn behandeld in het navolgende. Uit de analyse blijkt dat het plan kan voldoen aan het gemeentelijk beleid.

4.2.1

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Volgens de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) zijn de volgende kernkwaliteiten te onderscheiden in het plangebied.

Ondergrond

Binnen dit landschapstype komen slechts in beperkte mate gebieden met bijzondere archeologische en aardkundige waarden voor.

Landschaps-DNA

Historische structuurlijnen

- Het samenhangende geometrische poldersysteem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen. De verschillende droogmakerijen hebben elk hun eigen kenmerken. De basisontginningseenheid wordt gevormd door een rechthoekige kavel met een vaste lengte- en breedtemaat, het zogenaamde polderblok. Het geheel van polderblokken rond de centrale ontginningsassen wordt poldervlak genoemd. Langs de grillige randen van

de droogmakerij wordt afgeweken van de regelmatige basisverkaveling en komen andere kavelvormen voor: polderzoom

- De herkenbaarheid van de Stelling van Amsterdam als een grotere verbindende structuur.
- Duidelijke begrenzing door ringdijk, ringsloot of oude, hoge oeverlanden.
- Aangelegd watersysteem met hoofdtochten en hoofdgemaal.

Openheid

- Open en vlak landschap, grasland en water.
- Getijafzettingenvlakten, oude zeeklei en ontgonnen veenvlakten.
- Mate van openheid: landschap met een open karakter en specifieke ruimtevormen.

4.2.2

Nationaal Landschap Laag Holland

De Beemster vormt onderdeel van het 'Nationaal Landschap Laag Holland', waarbij 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt is. De landschappen moeten zich kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten (kernkwaliteiten) worden behouden of versterkt. Het zeer open veenweiden- en droogmakerijenlandschap zijn het archetype van een 'Hollands landschap'. Het bestaat uit een laaggelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen, omzoomd door dijken en ringvaarten. De 17e-eeuwse rationeel ontgonnen droogmakerij De Beemster vormt een cultureel erfgoed en is een kwaliteit van de Nederlandse ingenieurskunst.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het nationaal landschap geldt het 'ja, mits'-regime. Grondgebonden landbouw, natuur, toerisme en recreatie hebben speciale aandacht.

4.2.3

Droogmakerij de Beemster

De polder de Beemster is drooggemalen tussen 1608 en 1612. De klassieke proportieeler is bij de verkaveling als uitgangspunt gekozen. De wegen zijn ontworpen als neutraal raster. Dat wil zeggen dat de ene weg niet belangrijker is dan de andere. Dit is in de loop der tijd wel veranderd. Het waterpatroon is wel hiërarchisch opgebouwd. De sloten die de kavels scheiden van elkaar en van de weg, voeden de afwateringstochten. Op hun beurt wateren de tochten af op de Beemsterringvaart. In 1644 is een kopergravure gemaakt van het sloten- en wegenpatroon. Deze geldt nu als basis voor de bescherming van het UNESCO werelderfgoed.

UNESCO Werelderfgoed

De Beemster is in 1999 opgenomen op de werelderfgoedlijst van de UNESCO. “Een creatief meesterstuk, waarbij de 17^e-eeuwse (renaissance) idealen nog steeds goed waarneembaar zijn, in de perfecte symmetrie en de geometrische figuren in het landschap”. In opdracht van de gemeente Beemster is in 2006 een ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze ontwikkelingsvisie kent twee ambities, te weten:

- Zo goed mogelijk behoud, beheer en exploitatie van de structuur van de droogmakerij en de daarin aanwezige natuur als UNESCO werelderfgoed.
- Ruimte voor duurzame ontwikkeling van de regionale economie en sociaal leven. In de visie wordt ook aandacht besteed aan de dynamiek rond de Stelling van Amsterdam, de mogelijke functies van forten en de kans om de aanwezigheid van de Stelling te versterken in een verbinding met de wateropgave en het benadrukken van zichtlijnen in het landschap.

In het plangebied zijn deze klassieke kenmerken van de Beemster en de Stelling duidelijk herkenbaar.

4.2.4

Structuurvisie Beemstermaat

In de Structuurvisie (2012) zijn Gouden Regels vastgelegd om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. De elf Gouden Regels zijn de volgende:

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van ‘Des Beemsters’. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal ‘kamers’, begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de ‘landschappelijke kamers’ van de polder. De wegpro-

fielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.

7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

Elke nieuwe ontwikkeling is een ontwerp-opgave met het 'Des Beemsters' karakter van De Beemster als uitgangspunt. Het plan voor de aanleg van het parkeerterrein past binnen de Gouden Regels en de uitgangspunten van Des Beemsters. In paragraaf 4.3 Landschappelijke inpassing is aangegeven hoe met deze beleidsuitgangspunten is om gegaan.

4.2.5

Stelling van Amsterdam

Het plangebied is onderdeel van de Stelling van Amsterdam, een samengesteld militair object gebouwd eind 19^e/begin van de 20^e eeuw. Sinds 1996 is de Stelling van Amsterdam tevens UNESCO werelderfgoed vanwege zijn unieke karakter en bijzondere geschiedenis. Haar unieke waarde dankt de stelling aan de manier waarop het militaire systeem op de topografie van het landschap is gepland. Het ingenieuze watersysteem in combinatie met de verdedigingslijnen is typerend voor de Hollandse omgang met het cultuurlandschap.

In hoofdzaak bestaat de stelling uit een 135 kilometer lange groene ring met forten langs een verdedigingslinie op een dijk rond Amsterdam. Daarbuiten konden in tijden van dreiging polders worden geïnundeerd zodat een ondoordringbare ring werd gevormd. De forten liggen op knooppunten in het landschap en de individuele onderdelen van de stelling hebben altijd een specifieke oriëntatie op het landschap. De herkenbaarheid van het systeem draagt daardoor bij aan de herkenbaarheid van het landschap. De forten en verdedigingswerken zijn individueel gezien monumentaal met een sterke architectonische zeggingskracht.



Fort aan de Nekkerweg & schootsvelden onderdeel van de Stelling (Beeldkwaliteitsplan 2008)

Vanuit het Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (2008) worden criteria voor de ruimtelijke betekenis in drie verschillende schalen gegeven. Het huidige initiatief speelt met name op de schaal van het ensemble en de regionale schaal. Het huidige fort behelst de schaal van de elementen met in het bijzonder de representatie naar het landschap.

Het originele karakter en de functies die daarbij horen zijn in het huidige plangebied nog goed herkenbaar. Het fort is recent opgeknapt en de schootsvelden zijn voor een groot deel nog open te noemen. Echter, het patroon van de stelling is ondergeschikt aan het cultuurlandschap van de Beemster (Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam, 2008). De eigenschappen van de Beemster dienen de belangrijkste aanknopingspunten te zijn bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Kansen in het gebied liggen bij waterbergingsopgaven en het herkenbaar maken van de verdedigingslijn.

Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam

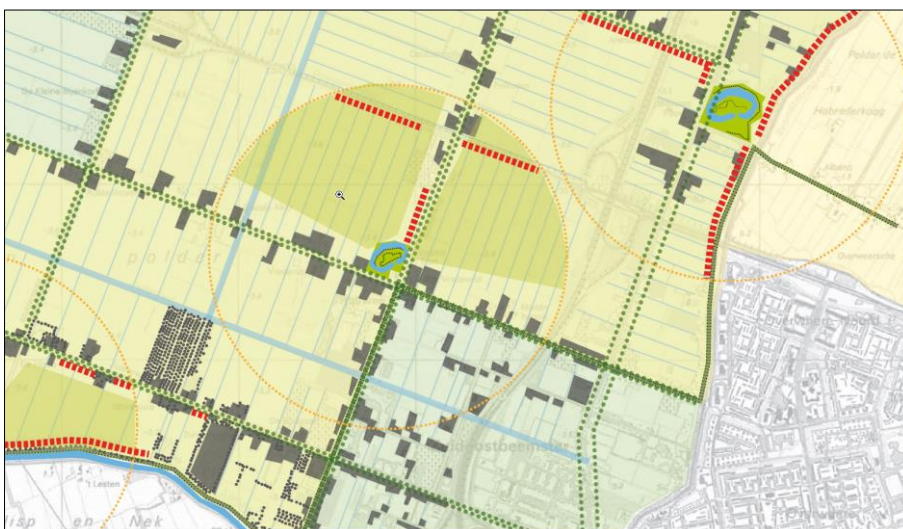
Het beleidskader doet recht aan de uitzonderlijke universele waarden (UNESCO) en kernkwaliteiten van zowel De Beemster als Stelling van Amsterdam. Op basis van dit ruimtelijk kader kunnen toekomstige ontwikkelingen gestaafd worden. Met het ruimtelijk kader wordt samenhang gebracht in het spanningsveld tussen het unieke landschap van de Beemster en de Stelling van Amsterdam. Het geeft richting op welke wijze de cultuurhistorische kernwaarden kansen biedt om vorm te geven aan nieuwe ontwikkelingen.

De centrale uitgangspunten voor het ruimtelijk kader zijn:

- behouden van de openheid schootscirkels tot het grid (de groene linten) van De Beemster;
- zichtlijnen binnen het grid van de Beemster waarborgen;
- verschillende aanpak per fort, door de ligging ten opzichte van het grid;

- specifieke doorzichten vastleggen met een ritme en maat passend bij de structuur van De Beemster;
- nieuw ritme van doorzichten voor een gevarieerde beleving van de forten;
- aandacht voor de wijze van verdichting van de linten, het gaat hierbij om locatie en erfinrichting.

Bij fort aan de Nekkerweg vormt het grid van De Beemster de rugdekking voor de beleving vanaf het fort richting de openheid van de schootscirkel. De afstanden vanaf de gridlijnen tot aan het fort zijn groot waardoor de beleefbaarheid van het fort vanaf daar beperkt is. Verdichting van het lint langs de Volgerweg is denkbaar. De openheid en zichten over de Nekkerweg zijn kwaliteiten die behouden moet blijven.



Uitsnede overzichtskaart

Op de overzichtskaart is te zien dat de open zone van de schootscirkel vanaf het fort gehandhaafd moeten worden. Tevens is verdichting langs de Nekkerweg (rode stippellijn) niet gewenst.

4.2.6

Samenvatting

Samenvattend beschrijven voorgaande beleidsstukken en de landschapsanalyse hetzelfde landschapstype en onderschrijven dezelfde specifieke kwaliteiten van het landschap. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de Beemster. Deze kwaliteiten zijn:

- de grote mate van openheid in de Beemster, als onderdeel van de eeuwenoude rationele verkaveling en van de schootsvelden van de forten;
- de (orthogonale) landschapsstructuur is nog relatief gaaf en herkenbaar;
- de ruimtelijke en functionele structuur van het Stelling van Amsterdam en het Fort aan de Nekkerweg zijn nog relatief gaaf en herkenbaar;

- overgang en doorzichten van het plangebied naar het open landschap zijn helder en goed waarneembaar in het landschap;
- de aanwezige landschappelijke beplanting en groene ruimtes op en rond het fort.

Planbeschrijving

5

5.1

Toelichting

De locatiestudie heeft geleid tot een locatie, die weliswaar als beste beoordeeld is, maar die ruimtelijk gezien ook gevoelig ligt. Voor de landschappelijke inpassing is dan ook voorzien in maatwerk, specifiek voor deze locatie. Het schetsontwerp voor de parkeervoorziening is verkleind weergegeven in deze paragraaf. Het schetsplan is tevens als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd (verbeeld middels een situatieschets op schaal 1:2.000, een schetsplan op schaal 1:200, profielen op schaal 1:200 en details op schaal 1:100).



Situatieschets landschappelijke inpassing parkeervoorziening

Het ontwerp is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de schootvelden vanaf het fort vrij houden van obstakels;
- het zicht vanaf het fort op de Nekkerweg (axes) vrij houden van obstakels;
- het zicht vanaf de Nekkerweg op het fort vrij houden;
- het groene aanzicht van het fort vanuit het landschap handhaven;
- de fortgracht handhaven;
- geen opgaande beplanting, hoge elementen of bebouwing toepassen die het zicht op en vanaf het fort beïnvloeden of beperken;
- het profiel van de Nekkerweg respecteren.

Aan de uitgangspunten is invulling geven door een rechthoekig, verlaagd parkeerterrein te ontwerpen. Het nieuwe parkeerterrein komt daarmee 1,4 meter lager te liggen dan het omringende land. Het parkeerterrein zal worden omzoomd met een groene aarden wal en een sloot. Aan de oostzijde zal het bestaande karakteristieke slootprofiel van de Beemster worden gerespecteerd en de groene wal worden vormgegeven in de geest van de bestaande slootkant. Het peil van de sloot langs de Nekkerweg zal worden verlaagd met 0,8 meter (van midden-water naar laag-water). Aan de zuidkant van de parkeervoorziening wordt de bestaande natuurlijke oever van de fortgracht behouden. Hierdoor wordt de fortgracht in zijn huidige vorm in tact gelaten en niet aangetast.

In een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn foto's opgenomen, die het aanzicht van het parkeerterrein in de huidige situatie en de nieuwe situatie laten zien. Deze foto's zijn ook getoond tijdens de informatie avond gehouden op 11 mei 2017.

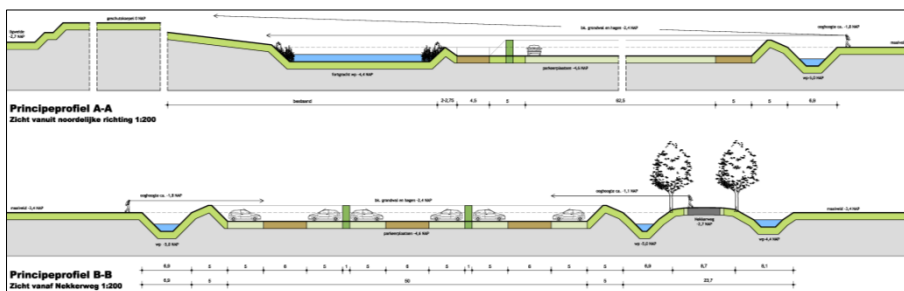
Maatvoering en inrichting parkeervoorziening

De nieuwe parkeerplaats biedt ruimte aan maximaal 154 auto's in 2 rijen van 27 auto's en 4 rijen van 25 auto's. De parkeervakken hebben een standaard maatvoering van 2,5 x 5 meter. De rijbaan heeft een breedte van 6 meter. De toegang van de parkeervoorziening vindt plaats via de reeds aanwezige brug in de zuidoosthoek van het terrein. Deze brug geeft, via de weg op het parkeerterrein, tevens toegang tot het aangrenzende agrarische perceel.

Er zal een hoogtebeperking worden ingesteld; de maximale hoogte voor voertuigen is 1,9 meter, zodat de daken van de geparkeerde auto's niet boven het maaiveld uitkomen.

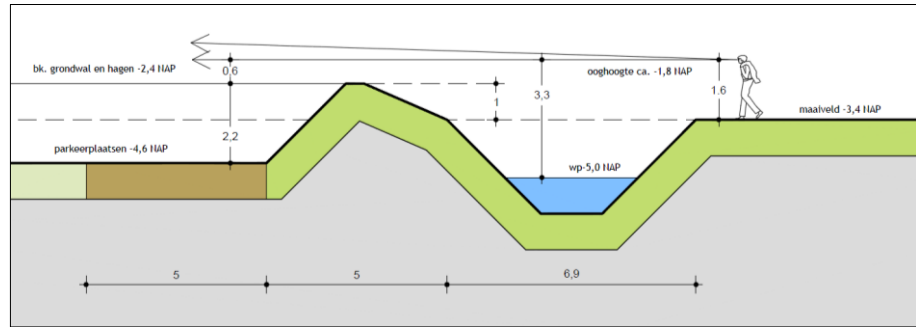


Schetsplan landschappelijke inpassing parkeervoorziening



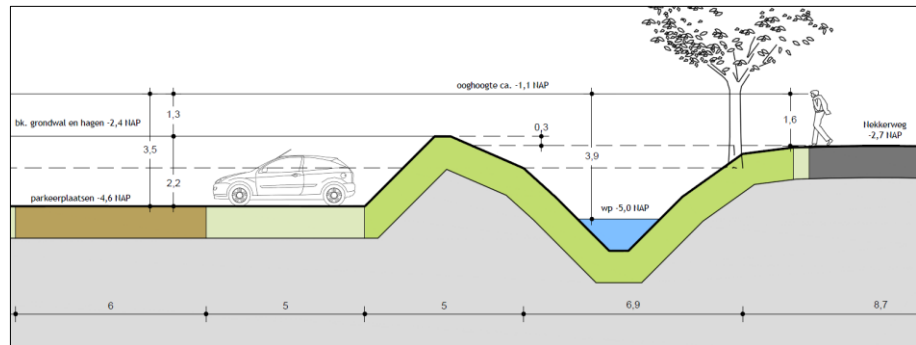
Principeprofielen landschappelijke inpassing parkeervoorziening (vergroting op schaal in de bijlage)

De groene aarden wal heeft een hoogte van 1,0 meter ten opzichte van het maaiveld, een hoogte van 0,3 meter ten opzichte van het peil van de weg, en ligt 2,4 meter lager dan de geschutskoepel. Dit betekent dat vanaf het open landschap, vanaf de Nekkerweg en vanaf de locatie van de geschutskoepel over de wal (en de parkeervoorziening) heen gekeken kan worden.



Profiel aarden wal/parkeervoorziening t.o.v. landelijk gebied, vanuit noordelijke richting (vergroting op schaal in de bijlage)

De groene aarden wal heeft een hoogte van 2,2 meter ten opzicht van het peil van de parkeerplaatsen. Dit betekent dat de geparkeerde auto's niet boven de wal uitsteken. De auto's zullen vanuit het open landschap gezien (vanuit noordelijke en westelijke richting) dan ook niet zichtbaar zijn.



Profiel aarden wal/parkeervoorziening t.o.v. de Nekkerweg (vergroting op schaal in de bijlage)

De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers in een donkere kleurtint vanwege de landelijke en hoogwaardige uitstraling (overeenstemmend met de klinkers op het bestaande parkeerterrein).



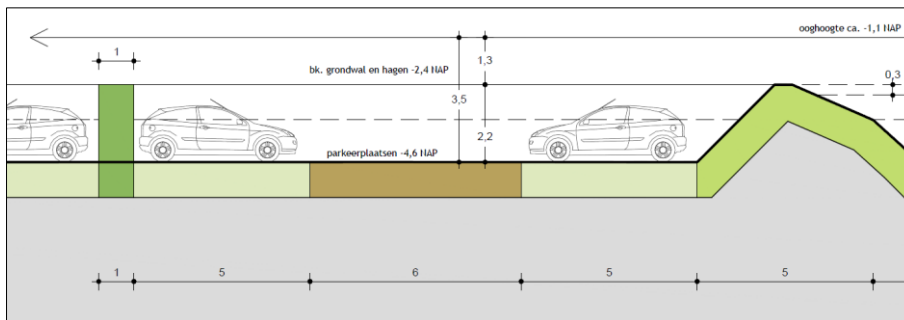
Referentiebeeld rode klinkers op parkeerplaats P1

De parkeervakken worden uitgevoerd in grasdoorlatende verharding, waardoor enerzijds een groen aanzicht van de parkeervakken kan ontstaan en anderzijds sprake is van een positief effect op de waterhuishouding. De (groene) vakken worden met stroken verharding (zoals klinkers) van elkaar gescheiden.



Referentiebeelden groene parkeervakken. Scheiding van vakken door stroken verharding tussen de vakken

De rijen parkeervakken zijn van elkaar gescheiden door een haag (bijvoorbeeld (haag)beuk en veldesdoorn) van 2,2 meter hoogte; gelijk aan de hoogte van de aarden wal. Deze hagen verdelen de ruimte van de parkeervoorzieningen in kleinere eenheden, onttrekken (vanaf de Nekkerweg en het fort gezien) de auto's deels tot geheel uit het zicht en verzachten hierdoor het aanzicht van het terrein.



Profiel hagen i.r.t. aarden wal/parkeervoorziening (vergroting op schaal in de bijlage)



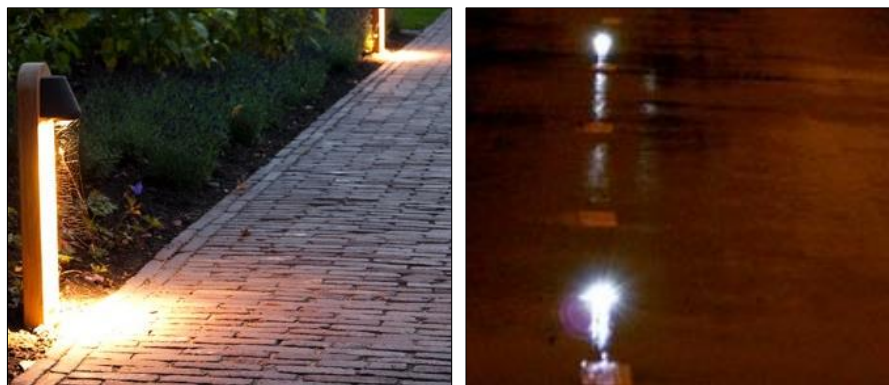
Referentiebeelden hoge beukenhaag

De toegang tot de parkeerplaats wordt ontworpen als een coupure door de groene wal. Dit herkenningspunt en verwijzing naar het bestaande fort begeleidt de bezoekers naar de parkeerplaats.



Referentiebeelden uitstraling coupure in de groene omwalling naar voorbeeld entree fort

Vanwege de zichtlijnen en de openheid van het gebied zijn hoge verlichtingsarmaturen, borden, etc. niet gewenst. Voor de verlichting worden dan ook alleen maar lage armaturen van maximaal 1 meter hoogte (zoals boulders) toegepast, die specifiek zijn afgestemd om alleen de verharding aan te lichten (lichtuitstraling naar de omgeving is in verband met de openheid van het gebied niet gewenst).



Referentiebeelden verlichting: links boulders, rechts: in de grond

5.2

Verslag informatieavond

Op 11 mei 2017 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waarin het plan is toegelicht aan omwonenden. Met de Stichting Nekkerzoom is apart gesproken op 24 april. Van dit gesprek is geen verslag gemaakt. De plannen voor het nieuwe terrein zijn gepresenteerd en de stichting heeft zich nadrukkelijk van commentaar willen onthouden.

Het plan werd door de omwonenden positief beoordeeld. De aanwezigen konden zich vinden in de situering en inpassing van het parkeerterrein. Tijdens de avond bleek dat omwonenden zich zorgen maken over de toegenomen verkeersdruk op de wegen in de Beemster. De fortdirectie heeft ter plekke toezeggingen gedaan om nogmaals te kijken naar bewegwijzering en gasten aan te zullen spreken op parkeer- en rijgedrag.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven functie en de bijbehorende toekomstvisie van het fort geven het maximum aan activiteiten van het fort aan. Verdere groei is uitgesloten. De omwonenden hebben dit goed begrepen.

5.3

Conclusie

Het ontwerp voor de parkeervoorziening is maatwerk dat is afgestemd op de wensen van de initiatiefnemer, geldend beleid, de kernkwaliteiten van het landschap en de lokale kwaliteiten (en knelpunten) van de plek.

In het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met openheid en de orthogonale structuur van de Beemster, de zichtlijnen op en vanaf het fort, het zicht vanaf het fort op de axes (de Nekkerweg), het zicht vanaf de axes (de Nekkerweg) op het fort en de schootsvelden van het fort (de Stelling van Amsterdam). Dit heeft geleid tot het ontwerp van een orthogonaal vormgegeven verlaagd parkeerterrein, waarmee de zichtlijnen vrij worden gehouden en het parkeerterrein vanuit het landschap gezien een groen aanzicht heeft. Met de gemaakte keuze worden de belangrijkste kwaliteiten van de plek gehandhaafd.

Gezien de kwaliteiten van het landschap/de plek is het niet passend om opgaande elementen toe te passen. Het is hierdoor niet mogelijk om de parkeervoorziening en daarmee de auto's, volledig aan het zicht te onttrekken. Gevolg van de gemaakte keuze is dan ook dat de auto's vanaf het fort en vanaf de Nekkerweg deels zichtbaar zijn doordat van bovenaf op het parkeerterrein (en dus op de auto's) gekeken kan worden (met hagen is dit aanzicht wel zoveel mogelijk verzacht).

Voor het afwijken van het bestemmingsplan dient het project te voldoen aan de (milieu)wetgeving. In dit hoofdstuk wordt voorliggend project getoetst aan de milieu wet- en regelgeving.

6.1

Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit

Het project betreft de aanleg van een parkeerterrein. Met het project worden geen nieuwe functies toegevoegd die extra verkeersbewegingen opleveren en hiermee dus ook geen negatief effect op de luchtkwaliteit hebben. Het project biedt daarnaast een oplossing voor het huidige parkeerprobleem.

6.2

Bestemmingsplan, erfgoed

De gronden hebben in het vigerend bestemmingsplan behalve de bestemming 'agrarisch' ook de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie'. De gronden zijn bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden en voor agrarische bedrijven. In hoofdstuk 4 is uitvoerig ingegaan op de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Uit hoofdstuk 5 komt naar voren dat met het project voldoende rekening wordt gehouden met het behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Het betreffende perceel heeft tevens de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiervoor geldt dat aanvullend archeologisch onderzoek nodig is bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,35 meter en een oppervlakte hebben van > 50 m². Gezien de oppervlakte en de diepte van de grondroerende werkzaamheden van dit project dient bij verlening van de omgevingsvergunning dit onderzoek uitgevoerd te zijn.

In het kader van deze ruimtelijke ordeningsprocedure is het project wat betreft erfgoed uitvoerbaar.

6.3

Hinder van bedrijven en geluid

Een parkeerplaats is geen hindergevoelige functie, anderzijds kan een parkeerplaats wel hinder opleveren voor bijvoorbeeld naastgelegen woningen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is 200 meter en groot genoeg om hinder te voorkomen. Wanneer het parkeerterrein niet wordt aangelegd, dan zal de

parkeerdruk worden afgewenteld op de openbare weg en wordt in de berm geparkeerd. Dat zou voor omwonenden wel overlast veroorzaken. De realisatie van de parkeerplaats brengt geen extra bezoekers met zich mee en zorgt ervoor dat de hinder voor nabijgelegen woningen wordt voorkomen.

6.4

Externe veiligheid

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen mogelijke risicobronnen aanwezig. Daarnaast neemt het aantal mensen in het gebied niet toe met de realisatie van het project en verandert er dus niets in het plaatsgebonden of groepsrisico. Wat betreft externe veiligheid is het project dan ook uitvoerbaar.

6.5

Bodem, Water en Ecologie

Met oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Voor het projectgebied is het [Bodemloket](#) geraadpleegd. Hieruit komt naar voren dat geen bodeminformatie beschikbaar is voor het projectgebied. Daarnaast is ook geen historische activiteit bekend die eventueel kan leiden tot bodemverontreiniging. Gezien de vorige functie (agrarisch gebruik) en het beoogde gebruik (parkeren) mag het project uitvoerbaar worden geacht.

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht de initiatiefnemer tot het overwegen van de belangen van de waterbeheerder in het project. Het project is daarom op 1 december 2016 aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voorgelegd. Het Hoogheemraadschap heeft geconstateerd dat er door het plan geen sprake zal zijn van een versnelde afvoer van hemelwater en geen versnelde peilstijging in de sloot. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het project wat betreft de waterhuishouding uitvoerbaar is.


Het projectgebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden en ligt niet in een gebied dat aangewezen is voor NNN-natuur of weidevogelgebied. Op basis van de terreinomstandigheden in en direct rond het projectgebied, het gaat hier om agrarisch akkerland dat al gebruikt wordt voor parkeren, kan gesteld worden dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. Wel dient bij de planning van de werkzaamheden voor de realisatie van het project rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Het project is wat betreft ecologie uitvoerbaar.

6.6

Conclusie

Wat betreft de milieusituatie is het project uitvoerbaar.

De afwijking van het bestemmings- plan



Met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de aanleg van de parkeervoorziening met circa 150 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. De locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van het Fort Resort Beemster en is gebaseerd op een afweging tussen meerdere mogelijke locaties in de omgeving. De parkeervoorziening wordt zodanig ingepast dat deze nauwelijks waarneembaar zal zijn in het landschap. Bij de inrichting en landschappelijke inpassing is rekening gehouden met diverse eisen en richtlijnen, zoals opgenomen in diverse beleidsstukken. Voor wat betreft de milieuaspecten is het project uitvoerbaar. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

B i j l a g e n

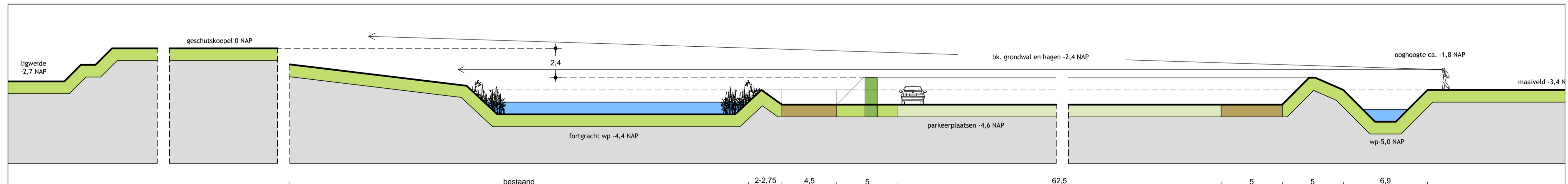
Bijlage 1. Inrichtingsschets



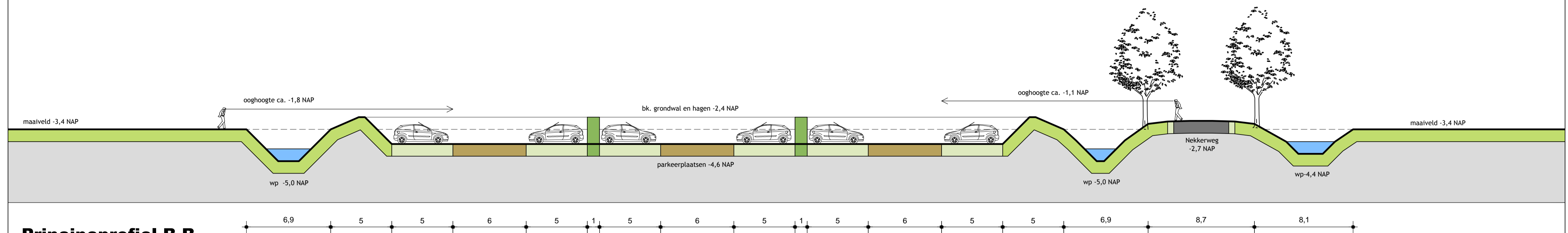
Inrichtingsschets
1:200

Legenda

- Gras
- Haag
- Waterdoorlatende verharding
- Gebakken klinkers
- Water
- Bestaande bomen



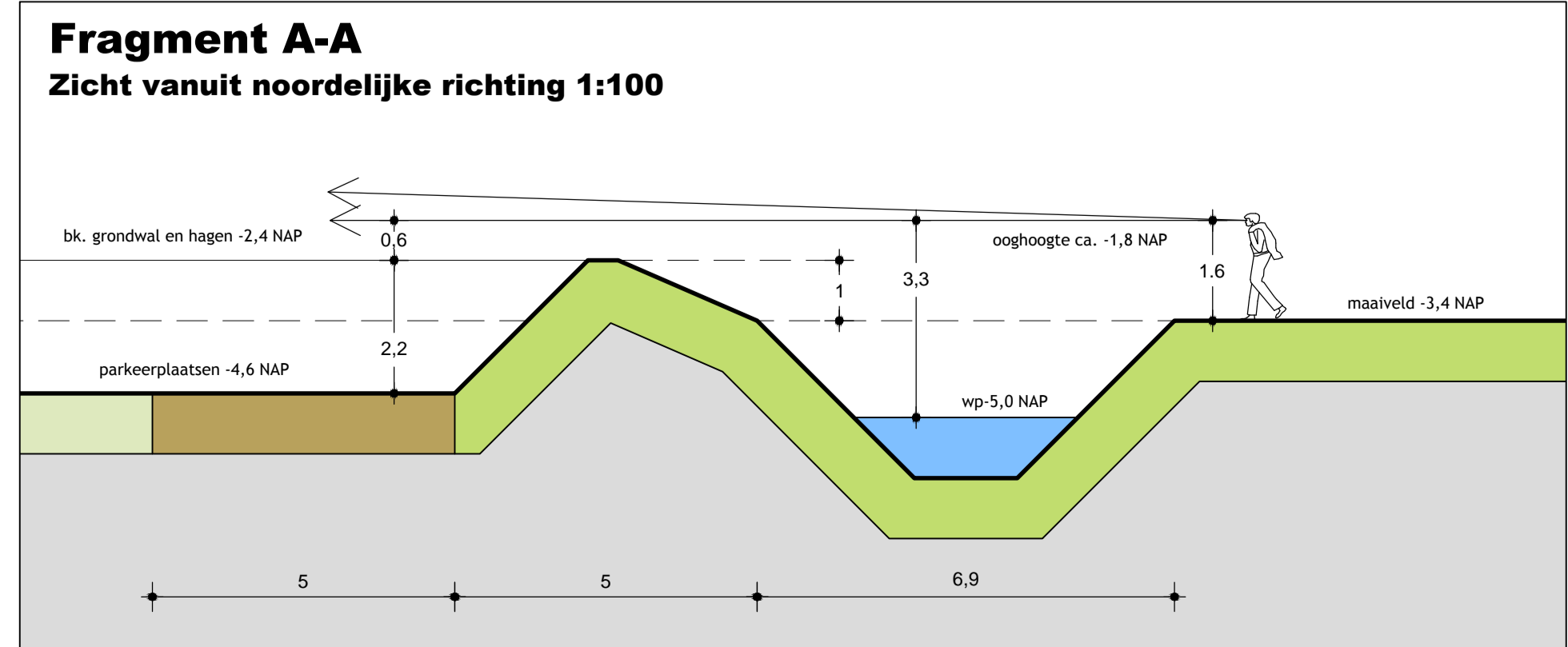
Principeprofiel A-A
Zicht vanuit noordelijke richting 1:200



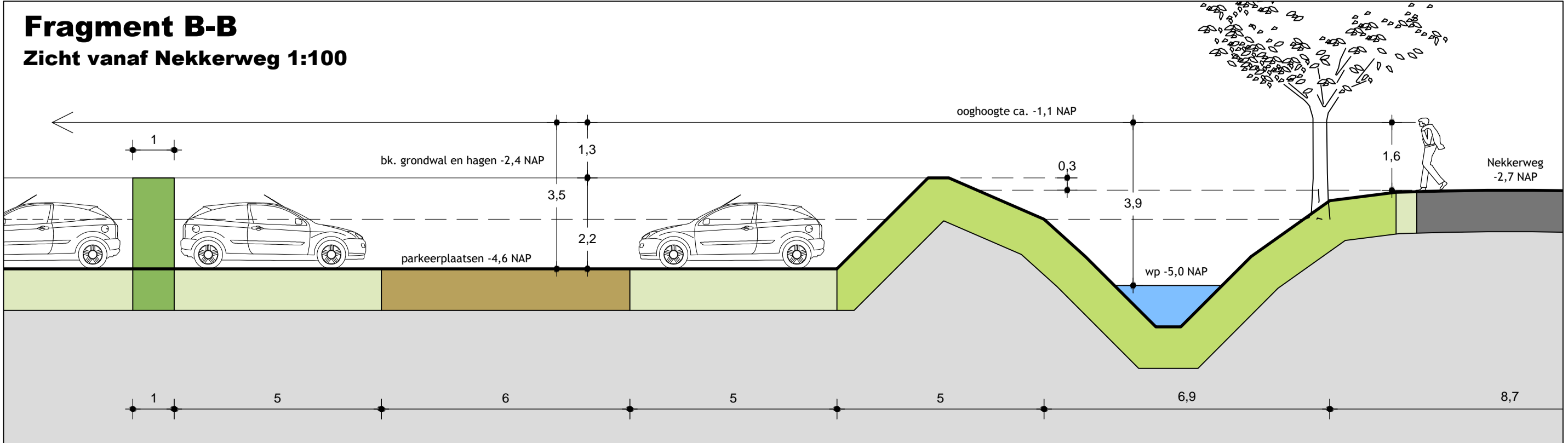
Principeprofiel B-B
Zicht vanaf Nekkerweg 1:200



Situatieschets
1:2.000



Fragment A-A
Zicht vanuit noordelijke richting 1:100



Fragment B-B
Zicht vanaf Nekkerweg 1:100

Forti Resort Beemster

Landschappelijke inpassing 154 parkeerplaatsen P2
Inrichtingsschets, situatieschets en profielen

datum: 24-05-2017
 schaal: 1:100/200/2.000
 blad: 1 van 1
 status: VO
 projectnr.: 652.08.50.01.00
 gezien: CH

BügelHajema
Landschapsarchitectuur

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Landschappelijke Inpassing en Milieu O&P
Balkweg 28, 8214 DE IJpendam, T 025 215 21 15
E bureau@buegelhajema.nl W www.buegelhajema.nl

Bijlage 2. Beelden getoond op informatieavond 11 mei 2017













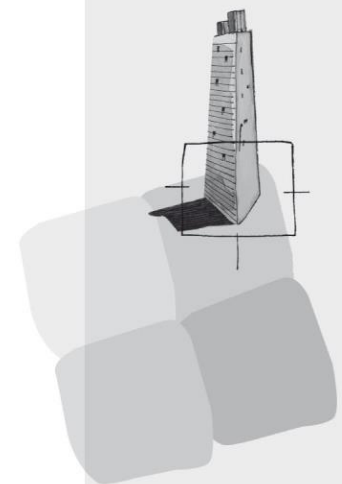
Colofon

Opdrachtgever
Fort Resort Beemster

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
802.06.50.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort