

# Nota van Uitgangspunten

## Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster



Versie:	5
Status:	Definitief
Datum:	3 september 2019
Initiatiefnemer:	Gemeente Beemster
Adres:	Rijn Middelburgstraat 1, 1462 NV Middenbeemster
Opgesteld door:	Projectgroep Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster

---

Projectleider:	R. (Roy) Borst
Telefoonnummer:	+31 (0)6 46 23 00 97
E-mail:	r.borst@purmerend.nl
Adres:	Purmersteenweg 42   1441 DM Purmerend
Website:	<a href="http://www.beemster.net">www.beemster.net</a>

---

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Beemster.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.

## Inhoudsopgave.

1. INLEIDING .....	4
1.1 Opgave .....	4
1.2 Doel .....	4
1.3 Opzet .....	4
2. VISIEGEBIED .....	6
2.1 Ontwikkelingsgebied Zuidoostbeemster II .....	6
2.2 Bedrijven aan de Purmerenderweg.....	6
2.3 Voetbalvereniging ZOB.....	7
2.4 Wegen en paden .....	7
2.5 Groenstructuur langs de A7 .....	8
2.6 Van der Valk hotel .....	9
2.7 Gebied multifunctioneel centrum Zuidoostbeemster.....	9
2.8 Gebied Jonk (particulier initiatief).....	10
2.9 Volkstuinen.....	10
2.10 Diverse particuliere initiatieven .....	10
3. THEMA'S .....	11
3.1 Algemeen .....	11
3.2 Wonen & Leefbaarheid .....	14
3.3 Voorzieningen, werk en een plek .....	16
3.4 Verkeer, infrastructuur en bereikbaarheid .....	18
BIJLAGE 1 ANALYSEKAART FUNCTIES ZUIDOOSTBEEMSTER .....	20
BIJLAGE 2 ANALYSEKAART PROMINENTE GEBIEDEN ZUIDOOSTBEEMSTER .....	21

## 1. Inleiding

### 1.1 Opgave

Met het oog op de toekomstige nieuwe gemeente die de gemeenten Beemster en Purmerend per 1 januari 2022 vormen en de ontwikkelingen binnen Zuidoostbeemster heeft de gemeenteraad van Beemster besloten om een samenhangende Dorpsontwikkelingsvisie voor het dorp te maken.

Met dit besluit geeft de gemeenteraad de inwoners, verenigingen, (grond)eigenaren, bedrijven, partijen en andere betrokkenen van Zuidoostbeemster de mogelijkheid om een gezamenlijke dorpsvisie te formuleren en te (laten) realiseren. De visie wordt opgesteld vanuit het dorpsbelang en zal vervolgens hét kader voor ontwikkelingen binnen het dorp zijn.

Het opstellen van een Dorpsontwikkelingsvisie is als project aangemerkt. Om het project nader vorm te geven is een Plan van Aanpak gemaakt dat op 28 mei 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten maakt deel uit van het project om te komen tot een Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster.

### 1.2 Doel

De Nota van Uitgangspunten moet allereerst de inhoudelijke kaders voor de Dorpsontwikkelingsvisie aangeven die in samenspraak met betrokkenen, belanghebbenden en gemeenteraad worden bepaald. Over welke ambities, locaties, problematieken, onderwerpen, ontwikkelingskaders, et cetera gaat de Dorpsontwikkelingsvisie een uitspraak doen? Wat is reeds vastgesteld gegeven en wat niet? Heeft het projectteam alle ontwikkelingen goed in beeld? En welk vastgesteld ruimtelijk beleid wordt als uitgangspunt meegewogen?

De uitgangspunten in deze nota zijn gebaseerd op reeds vastgesteld beleid, actuele ruimtelijke vraagstukken, via de website [www.visievanbeemster.nl](http://www.visievanbeemster.nl) aangedragen voorstellen vanuit Zuidoostbeemster, gesprekken met het college van B&W van de gemeente Beemster, gesprekken met de politieke partijen en gesprekken met diverse belanghebbenden.

Het is niet zo dat hetgeen (onderwerpen, thema's, locaties, etc.) niet is beschreven in deze Nota van Uitgangspunten direct onbespreekbaar is in het proces om te komen tot een Dorpsontwikkelingsvisie. Deze Nota beschrijft *op hoofdlijnen* de kaders van de op te stellen Dorpsontwikkelingsvisie.

### 1.3 Opzet

In hoofdstuk 2 geven we u een korte beschrijving van het visiegebied. Het visiegebied bestaat uit een aantal deelgebieden waarbinnen verschillende ruimtelijke vraagstukken van

toepassing zijn en/of een ontwikkeling beoogd is. In hoofdstuk 3 werken we vervolgens elk beleidsthema uit: per thema worden de doelstellingen toegelicht, een afweging van argumenten en kanttekeningen weergegeven en voorstellen gedaan. Ook geven we per thema aan welke problematieken, uitdagingen, ambities et cetera er voor het dorp Zuidoostbeemster zijn. Als bijlagen van deze Nota van Uitgangspunten zijn twee analysekaarten toegevoegd, waarin de functies van het dorp en de prominente gebieden zijn benoemd.

## 2. Visiegebied

In dit hoofdstuk beschrijven we de locaties waarvan bekend is dat deze voor een (her)ontwikkeling, functiewijziging, uitbreiding, transformatie of andere uitdaging staan. Bij het bepalen van de locaties is niet gekeken of de betreffende locatie een gemeentelijk eigendom is. De ruimtelijke kwaliteit en verdere invulling van de locatie zijn namelijk leidend voor de Dorpsontwikkelingsvisie. Per locatie geven we een korte omschrijving, gevolgd door een afweging en voorstel.

### 2.1 Ontwikkelingsgebied Zuidoostbeemster II

#### 2.1.1 Omschrijving

Het gebied met als grens het Noorderpad, de Purmerenderweg, de N244 en de Oostdijk is momenteel in agrarisch gebruik. Dit gebied ligt al enige tijd in de belangstelling voor mogelijke dorpsuitbreiding van Zuidoostbeemster.

#### 2.1.2 Afweging en voorstel

Het is belangrijk om vanuit de Dorpsontwikkelingsvisie zicht te krijgen op de functies die mogelijk zijn in het dorpsuitbreidingsplan Zuidoostbeemster II. De huidige ambitie betreft in beginsel het bouwen van woningen, maar het gebied biedt ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere functies. Vanwege de toename van het aantal inwoners ontstaat er ook een urgente behoefte aan ruimte voor diverse voorzieningen. Ook zijn er kansen voor sport, spel en veilige verkeersroutes.

Bij het ontwikkelen van woningbouw zullen we kijken naar een differentiatie in woningaanbod die aansluit bij de vraag en behoefte binnen het dorp. Hierbij kan worden gedacht aan bouwen voor jong en oud, huur- en koopwoningen. Met deze focus en het onderzoek naar benodigd aanvullend programma werken we toe naar balans en evenwicht in het dorp.

Ook moeten we bij de verdere gebiedsontwikkeling in dit deel van het dorp rekening houden met het werelderfgoed, de historische ruimtelijke structuur, de wegenstructuur en de waterlopen van het gebied. Voor wat betreft het werelderfgoed zal bij eventuele verdere planvorming van ontwikkelingsgebied Zuidoostbeemster II een Heritage Impact Assessment nodig zijn om inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde ontwikkelingen op de uitzonderlijke universele waarde van het werelderfgoed.

### 2.2 Bedrijven aan de Purmerenderweg

#### 2.2.1 Omschrijving

Aan de Purmerenderweg bevindt zich een aantal (extensieve) bedrijven van verschillend formaat. Het gaat hier onder andere om een autobedrijf, tuincentra, een tankstation, kleinschalige landbouw en diverse caravanstallingen.

### *2.2.2 Afweging en voorstel*

Met de beoogde ontwikkelingen in Zuidoostbeemster wordt de ruimte schaarser en neemt de druk op dergelijke extensieve bedrijvigheid toe. Economische ontwikkelingen zijn belangrijk, maar deze bedrijven worden gekenmerkt door extensief ruimtegebruik en bieden weinig arbeidsplaatsen (bijvoorbeeld de caravanstallingen). De ruimte kan intensiever worden gebruikt: bijvoorbeeld voor andere vormen van (kleinschalige) bedrijvigheid, wonen, voorzieningen of openbare ruimte.

Belangrijke aspecten bij de afweging wat er met bestaande bedrijvigheid moet gebeuren en welke nieuwe functies hiervoor in de plaats zouden kunnen komen, is de verantwoording van het ruimtegebruik in relatie tot de vitaliteit van het dorp (voor welk programma is er ruimte nodig). Daarnaast spelen ook de verkeersaantrekkende werking van een functie en de druk op het gebruik van de openbare ruimte een belangrijke rol.

## **2.3 Voetbalvereniging ZOB**

### *2.3.1 Omschrijving*

De voetbalvereniging ZOB bevindt zich vlak langs de N244. De locatie is ideaal en goed bereikbaar. De voetbalvereniging is een veel bezochte locatie in Zuidoostbeemster. Ook is deze sportvoorziening belangrijk voor de maatschappelijke cohesie in het dorp.

### *2.3.2 Afweging en voorstel*

Voetbalvereniging ZOB is dringend op zoek naar mogelijkheden om uit te breiden. De vereniging heeft op dit moment een ledenstop, omdat zij te weinig velden hebben en over onvoldoende ruimte in het clubgebouw beschikken. Mede in relatie tot de ontwikkeling van Zuidoostbeemster II moeten we de ontwikkelmogelijkheden voor deze sportvoorziening onderzoeken en daarbij ook aandacht geven aan de parkeermogelijkheden. Op piekmomenten zijn er te weinig parkeerplekken, waardoor in het weekend regelmatig auto's in de berm langs de Purmerenderweg staan. Dit zorgt nu al voor een gevaarlijke onoverzichtelijke situatie. Bij een toename van het aantal bewoners in Zuidoostbeemster, mede door de aanbouw van Nieuwe Tuinderij Oost en West, wordt het nog belangrijker om de verkeersveiligheid ter plaatse te borgen.

## **2.4 Wegen en paden**

### *2.4.1 Purmerenderweg*

De Purmerenderweg is onderdeel van de historische ontsluitingsstructuur. Het is één van de karakteristieke lange noord-zuidlijnen. De bomenrijen en geleidende sloten zijn onderdeel van het karakteristieke wegprofiel. Door de jaren is de weg intensiever in gebruik genomen en ontsluit de weg de nieuwbouwwijken. Daarnaast zijn de snelheidsverschillen tussen langzaam verkeer en het gemotoriseerde verkeer groter geworden. Hiermee staat de verkeersveiligheid onder druk.

#### *2.4.2 Afweging en voorstel*

De Purmerenderweg is op enkele punten niet verkeersveilig. Dit komt onder andere door de combinatie van doorgaand verkeer en de functie van erfontsluitingsweg. Het gaat hierbij om gebruik door auto's, fietsers, agrarisch verkeer en openbaar vervoer. Met de beoogde gebiedsontwikkelingen zal de verkeersdruk toenemen. We moeten niet alleen kijken naar de verbeterpunten op de huidige weg, maar ook de gehele verkeersinfrastructuur van Zuidoostbeemster onder de loep nemen en alternatieven onderzoeken. Mogelijk kunnen de verkeersbewegingen gespreid worden.

#### *2.4.3 Zuiderweg*

De Zuiderweg is ook onderdeel van de historische ontsluitingsstructuur. Deze vormt de schakel tussen het dorp Zuidoostbeemster en het achterliggende landschap, te meer doordat de snelweg A7 wordt doorkruist. Op de Zuiderweg wordt verkeershinder ervaren (groot en zwaar verkeer, snelheid, onoverzichtelijke verkeerssituaties door geparkeerde auto's).

#### *2.4.4 Afweging en voorstel*

Ook de Zuiderweg dient als verkeersslagader voor Zuidoostbeemster in zijn huidige vorm onderzocht te worden. We moeten kijken naar een verbeterde inrichting van deze weg, in relatie tot maatregelen bij andere essentiële wegen zoals de Purmerenderweg.

#### *2.4.5 Oostdijk*

De Oostdijk is een dijkweg en de verkeersluwe route aan de oostzijde van het dorp, grenzend aan de ringvaart. De Oostdijk wordt voornamelijk door voetgangers en fietsverkeer gebruikt, maar ook door auto(sluip)verkeer bij drukte op de Purmerenderweg. Het profiel van de weg laat het door zijn historische element niet toe om intensief verkeer toe te laten.

#### *2.4.6 Afweging en voorstel*

Gezien de constatering en verkregen input vanuit diverse belanghebbenden uit Zuidoostbeemster op het gebied van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en de infrastructuur van het dorp, staat op dit vakgebied een enorme uitdaging te wachten. Een mogelijke oplossing om de verkeersinfrastructuur van het dorp op een andere/veiligere manier in te vullen, vormt de bouw van een brug over de ringvaart op een nader te bepalen locatie aan de Oostdijk. Hierbij kan worden aangesloten op de verkeersinfrastructuur van Purmerend. Ongeacht alle praktische, functionele, financiële, beleidsmatige en technische gevolgen van een dergelijke oplossing, dient dit wel in het kader van het dorpsbelang binnen de visie afgewogen en bespreekbaar gemaakt te worden.

### **2.5 Groenstructuur langs de A7**

#### *2.5.1 Omschrijving*

Ter plekke van Zuidoostbeemster is de A7 als een wezensvreemd object 'neergelegd'. De weg ligt los van de historische gebiedsstructuur. Hierdoor zijn er allerlei overhoeken ontstaan. Deze zijn momenteel veelal met groen of volkstuinen ingericht.



### *2.5.2 Afweging en voorstel*

Met het schaarser worden van de ruimte is het belangrijk om in de Dorpsontwikkelingsvisie een uitspraak te doen over deze groene zone die zich nu als een restgebied laat lezen. Groen is en blijft belangrijk, maar we moeten onderzoeken of we meer waarde aan dit gebied kunnen toevoegen (recreatieve mogelijkheden, extra gebiedsontsluitingsweg, bebouwing, etc.).

## **2.6 Van der Valk hotel**

### *2.6.1 Omschrijving*

Het Van der Valk hotel bevindt zich momenteel op de Purmerenderweg (nabij de Beemsterbrug) in Zuidoostbeemster. Van der Valk heeft de ambitie om in de toekomst te verhuizen en denkt aan een locatie dichterbij de A7, in de zogenaamde “kom A7”.

### *2.6.2 Afweging en voorstel*

Als Van der Valk verhuist, komt de huidige locatie van het hotelgebouw vrij. In dat geval kan er worden nagedacht over herontwikkeling, transformatie en/of functiewijziging van deze interessante centrale locatie, waarbij eventueel meerdere functies ter plaatse kunnen worden toegelaten. De Dorpsontwikkelingsvisie dient binnen deze projectlocatie een of meerdere ontwikkelingstrajecten te onderzoeken.

## **2.7 Gebied multifunctioneel centrum Zuidoostbeemster**

### *2.7.1 Omschrijving*

Het Multifunctioneel Centrum Zuidoostbeemster (hierna: MFC) is gevestigd aan de Middenpad 2 in Zuidoostbeemster. Het MFC huisvest basisschool De Bloeiende Perelaar, de Buitenschoolse Opvang (BSO) en Kinderdagverblijf De Boomhut, buurthuis Zuidoostbeemster en een gym- en turnzaal. Het multifunctionele pand wordt bestuurd door een VvE waarin de gemeente, de school en het buurthuis vertegenwoordigd zijn. Tegenover het MFC, in het midden van de wijk, aan de Winterrietpeerpad is speeltuin De Spelemei gevestigd, die ook bij dit gebied wordt betrokken.

### *2.7.2 Afweging en voorstel*

Zowel de school als de BSO/KDV hebben gebrek aan ruimte, te meer vanwege de recente nieuwbouw in het dorp. Het gebrek aan ruimte wordt momenteel opgelost door noodlokalen die tijdelijk op het schoolplein geplaatst zijn. Met het oog op de verdere toename van het aantal woningen moet er ruimte worden gezocht voor extra onderwijsvoorzieningen en extra ruimte voor (buitenschoolse) kinderopvang. Een dergelijke keuze heeft wellicht in samenhang ook gevolgen voor de invulling/opzet van het gebied MFC Zuidoostbeemster.

## 2.8 Gebied Jonk (particulier initiatief)

### 2.8.1 Omschrijving

Aan de Purmerenderweg 113 bevindt zich een bedrijfslocatie die op dit moment gebruikt wordt voor groothandel, kantoorlocatie en caravanstalling. Het achterliggende gebied tussen de bedrijfsbebouwing en de A7 zone is in agrarisch gebruik. Het gebied is in gezamenlijk particulier eigendom.

### 2.8.2 Afweging en voorstel

De bestaande functie van dit gebied is op zijn huidige locatie achterhaald. Het is kansrijk om in een samenhangende visie een nieuwe invulling voor dit gebied te ontwikkelen, mede gezien de geografische ligging en de overige ambities binnen Zuidoostbeemster.

## 2.9 Volkstuinen

### 2.9.1 Omschrijving

Aan het Noorderpad, in de zone tussen de A7 en nieuwbouwwijk Nieuwe Tuinderij West, is een aantal volkstuinen gesitueerd. De percelen binnen dit gebied zijn zowel in particulier als gemeentelijk eigendom.

### 2.9.2 Afweging en voorstel

Een initiatief om op deze locatie tot een gelegaliseerd volkstuinencomplex met kleinschalige woningbouw te komen, is onlangs afgeketst. In de Dorpsontwikkelingsvisie dient nu verder onderzocht te worden wat wel een haalbare (her)ontwikkeling voor het gebied kan zijn. Hierbij wordt vooral gedacht aan een extensieve functie.

## 2.10 Diverse particuliere initiatieven

### 2.9.1 Omschrijving

Regelmatig worden door particulieren initiatieven aan de gemeente voorgelegd. Dit zijn veelal initiatieven die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen, maar mogelijk in het kader van de Dorpsontwikkelingsvisie wel bekeken moeten worden.

### 2.9.2 Afweging en voorstel

Tijdens het traject naar de Dorpsontwikkelingsvisie kunnen ook eventuele nieuwe kansrijke particuliere initiatieven worden beoordeeld en benut.

### 3. Thema's

In dit hoofdstuk geven we eerst aan met welke algemene kaders we rekening moeten houden. Vervolgens beschrijven we elk thema (wat verstaan we onder dit thema?), het beleid op dit thema en de afweging die we hierbij maken. Het beschreven beleid betreft alleen het gemeentelijk beleid, omdat beleidsdocumenten van andere instanties/overheden immers niet door de gemeente Beemster zijn geschreven en de gemeente geen (of maar in zeer beperkte mate) invloed heeft op de bepalingen daarbinnen. Het gaat om vastgesteld beleid dat in ruimtelijke zin relevant is voor het opstellen van de Dorpsontwikkelingsvisie.

#### 3.1 Algemeen

##### 3.1.1 Termijn

Conform de Wet ruimtelijke ordening is iedere gemeente verplicht om voor haar gehele grondgebied één of meer structuurvisies op te stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De Dorpsontwikkelingsvisie gaat zo'n structuurvisie voor het grondgebied van Zuidoostbeemster vormen. In het op te stellen strategische beleidsdocument worden een integrale visie op het gebied en de beleidskoers voor de komende jaren beschreven. Maar voor welke jaren? Wat is de "stip op de horizon" waar de Dorpsontwikkelingsvisie naartoe gaat schrijven? Om een toekomstgerichte visie te schrijven, waar in de tijd ruimte is om ambities te verwezenlijken en een eerlijk beeld schetst in een termijn die realistisch is, hebben we gekozen om de stip op de horizon op 2040 te stellen. Deze termijn vormt een mooie aanvulling op "Purmerend 2040", het programma waar de gemeente Purmerend haar ambities op het gebied van woningbouw, verkeersafwikkeling en duurzaamheid in verwoordt.

#### **STIP OP DE HORIZON: DORPSONTWIKKELINGSVISIE ZUIDOOSTBEEMSTER 2040**

##### 3.1.2 Structuurvisie Beemstermaat en Beemster Omgevingsnota

De Structuurvisie Beemstermaat en de daaraan gekoppelde Beemster Omgevingsnota zijn beleidsstukken die voor elk thema relevant zijn. Deze documenten zijn opgesteld als gevolg van de aanwijzing van droogmakerij de Beemster als UNESCO Werelderfgoed. Deze beleidsstukken borgen de kernwaarden van de Beemster, die hebben geleid tot de aanwijzing. De structuurvisie gaat uit van de ruimtelijke identiteit van Droogmakerij de Beemster, benoemt deze concreet en maakt deze hanteerbaar voor de toekomstige opgaven. De structuurvisie is een strategisch sturingsinstrument over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de gemeente: het vormt een afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De structuurvisie is in 2012 tegelijk vastgesteld met de Beemster Omgevingsnota en het bestemmingsplan Buitengebied 2012. De omgevingsnota stuurt voor de gehele polder op de ruimtelijke en visuele kwaliteit. Op structuur-, erf- of perceelniveau en op object- of gebouwniveau worden regels gesteld aan de ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit.

De bepalingen in de Structuurvisie en Omgevingsnota zijn belangrijke randvoorwaarden in het kader van een Dorpsontwikkelingsvisie voor Zuidoostbeemster.

### *3.1.3 Verduurzaming*

Een ander onderwerp dat bij elk thema van toepassing is, is de verduurzaming van de leefomgeving. Duurzaamheid leeft in Nederland, zo ook in Zuidoostbeemster. In de maatschappij krijgt verduurzaming veel aandacht. “Energie neutraal”, “circulaire economie”, “nul op de meter”, “natuur inclusief bouwen”, etc. zijn alledaagse termen geworden om de energietransitie te stimuleren.

De gemeente stelt vóór 2021 samen met belanghebbenden een warmtetransitieplan op. Daarin staat aangegeven hoe alle huizen en gebouwen op welke termijn aardgasvrij moeten zijn. Ook bevat dit plan een beschrijving op welke manier lokale en regionale duurzame bronnen worden ontwikkeld en ingezet. De totstandkoming van het warmtetransitieplan betreft een apart project, maar heeft op allerlei manieren invloed (en andersom) op de ontwikkeling van de Dorpsontwikkelingsvisie. De energietransitie krijgt dan ook een rol in de Dorpsontwikkelingsvisie. Binnen elk te bespreken thema dan wel iedere ontwikkelingslocatie vormt de verduurzaming een belangrijk uitgangspunt. Hoe organiseren we onze onbebouwde en bebouwde leefomgeving van Zuidoostbeemster op een duurzame wijze? Een constante afstemming met het project “warmtetransitieplan” is vereist.

### *3.1.4 Kostenverhaal*

De realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen en ambities zullen gestalte krijgen via een combinatie van strategieën waarbij de gemeente een meer of minder actieve rol kan innemen en samenwerkingen aan zal gaan met andere partijen. Als het gaat om nieuwbouwplannen kan de gemeente een actieve rol spelen (actief of publiek-privaat grondbeleid) of zich beperken tot het voeren van een faciliterende rol (faciliterend grondbeleid). De gemeente benut daartoe alle geboden wettelijke instrumenten voor het voeren van ruimtelijke regie en kiest telkens per project de meest geschikte strategie en samenwerkingsvorm. Voor alle vormen van uitvoering geldt dat de in de Dorpsontwikkelingsvisie en gerelateerd beleid neergelegd kader straks tot bindende normstelling zal worden vertaald in de vorm van bestemmingsplannen of andere vormen van planologische inpassing.

De realisering van de Dorpsontwikkelingsvisie brengt mogelijkwerwijs de behoefte met zich mee om in nieuwe infrastructuur en voorzieningen te investeren, of de noodzaak om in bestaande infrastructuur en voorzieningen te investeren. Deze infrastructuur en voorzieningen bedienen alle nieuwbouwplannen en hebben daarom een “gebied overstijgend” karakter. Voor de financiering van deze gebied overstijgende investeringen is de gemeente aangewezen op eigen middelen, subsidies, middelen uit grondverkoop, maar ook op bijdragen van particuliere grondexploitanten binnen de kostenverhaalregeling uit de Grondexploitatiewet. Het gemeentelijke standpunt is hier dat particuliere grondexploitanten ook een bijdrage dienen te leveren.

Het kostenverhaal op particuliere grondexploitaties zal worden uitgewerkt bij de totstandkoming van de verschillende scenario's. Hierbij zullen de nodige investeringen in gebied overstijgende infrastructuur en voorzieningen in beeld worden gebracht en de globale kosten ervan worden geraamd. Tevens zal er de toedeling naar de particuliere grondexploitaties worden vastgelegd. Hiermee zal een transparant kader ontstaan voor de onderhandelingen rondom elke specifieke particulier nieuwbouwplan.

### *3.1.5 Werelderfgoed*

Droogmakerij de Beemster is sinds 1999 een UNESCO Werelderfgoed omdat:

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

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

Specifiek voor Zuidoostbeemster geldt op bepaalde locaties een dubbelde UNESCO Werelderfgoedstatus. Op een aantal locaties in de Beemster zijn forten gevestigd behorend bij de stelling van Amsterdam. De stelling van Amsterdam was een verdedigingslinie, gelegen op 15 tot 20 kilometer rond het centrum van Amsterdam welke in 1995 is aangewezen als UNESCO Werelderfgoed. Het plangebied van de Dorpsontwikkelingsvisie is gelegen binnen de beschermingszone van het Fort aan de Nekkerweg (Fort Beemster) en Fort benoorden Purmerend aan de Kwadijkerweg.

De Beemster is een dynamisch ensemble waar behoud door ontwikkeling nadrukkelijk aan de orde is. Binnen de uitzonderlijke universele waarden van het werelderfgoed moeten steeds weer nieuwe ontwikkelingen worden ingepast. Essentieel uitgangspunt bij de inpassing van deze ontwikkelingen en de inrichting van de Beemster is het behoud van de waarden die het werelderfgoed handhaven.

### *3.1.6 Omgevingsplan landelijk gebied Beemster*

De gemeente is van plan het bestemmingsplan Buitengebied 2012 Beemster te actualiseren. Dit geschiedt via een nieuw bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, ofwel een omgevingsplan (anticiperend op de omgevingswet). Vooral de randgebieden van- en de bestaande agrarische percelen binnen- Zuidoostbeemster hebben veel raakvlakken met de totstandkoming van het omgevingsplan voor het buitengebied. Er is dan ook een integrale benadering in samenwerking met het proces om te komen tot het omgevingsplan nodig voor deze gebieden.

## 3.2 Wonen & Leefbaarheid

### 3.2.1 Algemeen

Binnen de kaders van de Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster is dit onderwerp een dragende pijler. De vitaliteit van een dorp wordt in grote mate bepaald door de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de leefbaarheid ter plaatse. De leefbaarheid wordt mede gecreëerd door de sociale cohesie van de bewoners. Een andere essentiële grondlegger om “leefbaarheid” te bepalen, de aard en omvang van de voorzieningen die binnen of rondom een dorp zijn gevestigd. Het thema Wonen & Leefbaarheid binnen de Dorpsontwikkelingsvisie gaat dan ook in op de variatie van de bestaande en nieuwe woningbouwvoorraad en de behoefte daartoe, het verduurzamen en aanpassen van de woningvoorraad in verband met de energietransitie, maar ook op de (extra) behoefte aan en/of voortzetten van voorzieningen die de leefbaarheid versterken.

Een andere pijler van een leefbare dorpsomgeving is de kwaliteit van de buitenruimte. De openbare ruimte is vanzelfsprekend in goede conditie, heel en veilig. De kwaliteit van de openbare ruimte is van evident belang voor de vitaliteit. Het gaat daarbij om de mogelijkheden om te spelen, elkaar te ontmoeten, ruimte voor de opvang van (overtollig) regenwater, een inrichting die bijdraagt aan het voorkomen van hittestress en de ruimte die wordt geboden om de biodiversiteit te vergroten.

### 3.2.2 Beleid

Op het gebied van wonen vormt “De woonvisie Beemster 2018-2025 *Energiek en vitaal Beemster*” het beleidsdocument. De woonvisie heeft als doel het creëren van vier vitale dorpen met een mix van bewoners, in een goede woonomgeving, met voldoende voorzieningen en met het behoud van het karakter van de Beemster.

De opgaven zoals genoemd in de Woonvisie bestaan uit:

- Toekomstbestendig maken van woningen.
- Realisatie van nieuwbouw.
- Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag.
- Organiseren van samenwerking.

De visie op het wonen en de vier opgaven die daarbij horen, leiden tot drie inhoudelijke thema’s en een procesmatig thema die het kader vormen van waaruit het beleid nader wordt uitgewerkt en uitdragen. Deze thema’s betreffen de bestaande woningvoorraad, nieuwbouwopgave en wonen, zorg en ouder worden in een prettige leefomgeving.

### 3.2.3 Afweging en voorstel

De uitgangspunten zoals beschreven in de woonvisie blijven leidend voor het opstellen van de Dorpsontwikkelingsvisie. Daarbij worden uitdrukkelijk kansen, plannen en/of initiatieven die ten goede komen aan de doelstellingen van de woonvisie, niet onbenut gelaten. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan extra woningbouw voor ouderen op (een) centraal gelegen (her)ontwikkelingslocatie(s) en/of de bouw van starterswoningen. Belangrijk uitgangspunt is ook dat het huidige percentage sociale huur bij de groei van de

woningvoorraad in het dorp op peil moet blijven. Bij nieuwbouwlocaties, transformatie ontwikkelingen en/of herontwikkelingen moeten dus de mogelijkheden voor sociale huur worden meegenomen.

Er zal een balans moeten komen tussen sociale huurwoningen, middelhuis en koopwoningen. Een goede verhouding tussen deze woningbouwsegmenten versterkt de sociale cohesie en stimuleert de doorstroming op de woningmarkt. Bij het ontwerpen van nieuwe- en/of herontwikkelingslocaties moet dan ook gestreefd worden naar een juiste balans in de woningtypologie.

Ook blijkt er veel behoefte aan alternatieve samenwoonvormen in de sociale huurcategorie voor mensen met een beperking, die met (lichte) begeleiding prima zelfstandig kunnen wonen. Odion heeft daartoe naar de gemeente een duidelijk signaal afgegeven om in- en/of rondom Zuidoostbeemster een initiatief te willen inzetten die een alternatieve woonvorm mogelijk maakt. Een dergelijk initiatief zou eventueel ook multifunctioneel ingezet kunnen worden, waarbij een combinatie met seniorenwoningen onderzocht kan worden.

Omdat de Dorpsontwikkelingsvisie een visie voor de lange termijn betreft, worden niet secundaire (nieuwbouw)plancapaciteiten, zoals genoemd in de woonvisie, aangehouden. Er is ruimte voor het stellen van ambitie in de verbreding van de plancapaciteit indien het dorpsbelang hierom vraagt. Belangrijk is wel dat dit geschiedt binnen de kaders van het provinciale- en rijksbeleid en het werelderfgoed.

Een grote drager van de sociale cohesie van Zuidoostbeemster is de voetbalvereniging ZOB en haar leden. De voetbalvereniging ZOB is maximaal bezet en heeft dringend behoefte aan uitbreiding. De voetbalvereniging ZOB zou graag willen uitbreiden met velden en/of ruimte in het clubgebouw. Bij het tot stand komen van de Dorpsontwikkelingsvisie dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de voetbalvereniging ZOB onder de aandacht te worden gebracht.

Vanuit de bewoners van Zuidoostbeemster is een duidelijk signaal gekomen dat zij een losloopegebied voor honden missen. Er is in het dorp momenteel geen park of hondenuitlaatgebied. Dit zorgt ervoor dat er momenteel op enkele plekken overlast van uitwerpselen is. In de Dorpsontwikkelingsvisie gaat dan ook onderzocht worden of de realisatie van een nieuw losloopegebied voor honden mogelijk is. Hierbij worden de suggesties van bewoners, die enkele potentiële plekken hebben aangegeven, meegenomen.

### 3.3 Voorzieningen, werk en een plek

#### 3.3.1 Algemeen

Het thema Voorzieningen, werk en een plek gaat in de breedste zin van het woord in op de benodigde voorzieningen voor het dorp Zuidoostbeemster. Door de recente nieuwbouw van woningen en ook met de gewenste uitbreidingsplannen in het vooruitzicht geldt er een onbalans in het aantal woningen en de mate van benodigde voorzieningen in het dorp. Een goede balans tussen woningen en voorzieningen voor functies zoals zorg- en welzijn, detailhandel, educatie, recreatie- en vermaak en werkgelegenheid is juist nodig om een dorp vitaal te maken. Maar welke gevolgen heeft de bestaande aanwezigheid van voorzieningen in het nabijgelegen Purmerend voor Zuidoostbeemster? Dit wordt onderzocht in het thema Voorzieningen, werk en een plek.

Zuidoostbeemster biedt werkgelegenheid (voor meer dan 12 uur per week) aan circa 900 mensen. De bouwsector, met daarin een belangrijke rol voor onder meer Van 't Hek, heeft in de lokale werkgelegenheid het grootste aandeel. Andere belangrijke werkgevers zijn de tuincentra aan de Purmerenderweg en de agrarische sector. Van een (kleinschalig) winkelgebied of bedrijventerrein is in de kern Zuidoostbeemster geen sprake. Bedrijvigheid bevindt zich hoofdzakelijk aan de rand of buiten de dorpskern. Voor voorzieningen en werkgelegenheid richt Zuidoostbeemster zich voornamelijk op de bedrijvigheid van Purmerend.

#### 3.3.2 Beleid

In materiële zin zijn er geen aparte gemeentelijke beleidsdocumenten opgesteld voor dit onderwerp. In immateriële zin zijn er diverse beleidsstukken op dit onderwerp beschikbaar, zoals de Verordening voorzieningen maatschappelijke ondersteuning, Verordening jeugdhulp, etc., maar deze worden, gezien de ruimtelijke scope van de Dorpsontwikkelingsvisie, buiten beschouwing gelaten.

#### 3.3.3 Afweging en voorstel

Met de komst van woningbouwplannen de Nieuwe Tuinderij Oost en West en de gewenste ontwikkeling van dorpsuitbreidingsplan Zuidoostbeemster II rijst de vraag of er behoefte is aan een (kleinschalig) dorpscentrum en een plek met consumentgerichte voorzieningen, zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen, medische diensten en educatieve functies zoals kinderopvang en buitenschoolse opvang. En als deze behoefte er is, wat is de juiste locatie voor dergelijke voorzieningen. En wat voor infrastructuur en (ontmoetings)plek en/of openbare ruimte moet hiervoor worden ontwikkeld. Dit dient in zijn integraliteit in samenhang met de overige thema's onderzocht te worden. Een (nieuwe) vestiging van een voorziening/functie staat namelijk niet los van de mate van woningbouw in de omgeving en de bereikbaarheid van het initiatief. De ruimtelijke, functionele en infrastructurele verbinding met Purmerendse voorzieningen is in deze afweging essentieel.

Een duidelijk signaal vanuit de bewoners van Zuidoostbeemster is of er een supermarkt met bijvoorbeeld een enkele nevenfunctie zoals een bakker en/of een slager in het dorp gevestigd kan worden. Binnen het perspectief van het toevoegen van andere voorzieningen



zal dit onderzocht worden. Ook in relatie met het huidige aanbod in het nabijgelegen Purmerend.

Een ander zeer duidelijk signaal en direct gevolg van de recente nieuwbouw is de vraag naar meer onderwijsvoorzieningen in het dorp. Basisschool de Bloeiende Perelaar maakt nu al gebruik van noodlokalen op haar terrein en de leerlingenprognosecijfers laten een stijging van het aantal leerlingen voor de komende jaren zien. Er is dan ook dringend behoefte aan een permanente oplossing voor meer onderwijsvoorzieningen. Dat brengt ook een extra druk voor aanverwante voorzieningen zoals het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang met zich mee. Forte kinderopvang heeft al een urgent verzoek gedaan aan de gemeente om ruimte mogelijk te maken voor uitbreiding van de kinderopvangfaciliteiten. Deze vraagstukken op het gebied van onderwijshuisvesting en kinderopvang dienen in zijn geheel met de andere vraagstukken onderzocht te worden in de Dorpsontwikkelingsvisie, immers een keuze voor ontwikkeling heeft een direct gevolg voor een andere ontwikkeling.

Met inachtneming van voorgaande kijken we ook naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het multifunctionele centrum (MFC) aan het Middenpad. Een keuze voor extra onderwijsvoorzieningen elders in het dorp heeft namelijk gevolgen voor de invulling/opzet van het gebied MFC.

Een ander onderdeel van het onderzoek naar de mate van benodigde voorzieningen voor Zuidoostbeemster betreft de vraag naar een gezondheidscentrum. Op dit moment is er geen huisartspraktijk in Zuidoostbeemster. De huisartsenpraktijken rondom Zuidoostbeemster raken overvol. Er is één tandartspraktijk in Zuidoostbeemster en er zijn enkele fysiotherapie praktijken. De vraag naar deze voorzieningen wordt groter naarmate er meer woningen worden gebouwd. Nabijheid van deze voorzieningen is met name voor ouderen erg belangrijk. Met het opstellen van de Dorpsontwikkelingsvisie zal worden gekeken of de vestiging van een gezondheidscentrum een mogelijkheid is en wat de beste plek hiervoor is. Het gaat daarbij om een passende ruimte die goed bereikbaar is.

In zijn algemeenheid zullen ook de materiële zaken van de voorzieningen voor zorg en welzijn besproken worden. Met zorg wordt vooral bedoeld de hoedanigheid van voorzieningen die in een dagelijkse sociaal-maatschappelijke zorg voorzien. Bij welzijn wordt beoordeeld in welke mate de inwoners van Zuidoostbeemster zich in hun behoeften tevredengesteld achten. Naarmate een mens ouder wordt, is het steeds belangrijker dat (medische) zorg in de buurt goed bereikbaar is. Waar nodig moet snel en makkelijk goede zorg geleverd kunnen worden, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven. Dat vraagt om een goede afweging tussen locaties voor ouderenwoningen, voorzieningen voor mensen met een beperking, welzijns-, zorg-, en gezondheidsvoorzieningen, maar ook veel aandacht voor de inrichting van de infrastructuur en de openbare ruimte daaromheen om de voorzieningen toegankelijk te maken.

### 3.4 Verkeer, infrastructuur en bereikbaarheid

#### 3.4.1 Algemeen

De wegen, paden, waterlopen, parkeervoorzieningen, plekken en pleinen verzorgen de bereikbaarheid van- en bewegingsmogelijkheden binnen - Zuidoostbeemster. Het openbaar vervoer is onderdeel van het creëren van een bereikbaar dorp.

Het wegen- en waterpatroon vormt hét duurzame raamwerk van de Beemster en onderdeel van het werelderfgoed. Essentieel uitgangspunt bij de inrichting van de wegen is dat de wegen uit de tijd van de Kopergravure laanbeplanting hebben van aaneengesloten rijen bomen. Bovendien worden wegen gekenmerkt door kaarsrechte, van ringdijk tot ringdijk doorlopende wegassen.

#### 3.4.2 Beleid

Het beleid van de gemeente Beemster op het gebied van verkeer, infrastructuur en bereikbaarheid is beschreven in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan 2014 – 2024 (GVVP).

Uitgangspunt in het GVVP is het evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid voor het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente. Afstemming tussen de functie van de weg, de inrichting van de weg en het gebruik van de weg volgens de principes van Duurzaam Veilig, vormen de basis van het wegennet. Bij de inrichting van wegen wordt rekening gehouden met de belangrijke cultuurhistorische waarde die de polder als werelderfgoed heeft. Dit betekent dat niet altijd voor de vormgeving wordt gekozen die overeenkomt met de verkeerskundige functies en bijbehorende basiskennmerken. Voor een aantal wegen moet sprake zijn van maatwerk. In het GVVP wordt gestreefd naar een neutraal wegnaster en spreiding van het verkeer in de Beemster. Daarbij wordt gezocht naar maatregelen die het overige verkeer afremmen, maar het rijcomfort voor het landbouwverkeer (inclusief lading) en/of openbaar vervoer niet frustreren. Sluipverkeer door woonkernen of woonzones moet worden voorkomen. Echter verkeer dat geen alternatief heeft, kan ook niet als sluipverkeer aangeduid worden.

De Structuurvisie Beemstermaat vormt het strategische document over de ruimtelijke- en functionele ontwikkeling van de gemeente. Een visie op de gemeentelijke infrastructuur en verkeer vormt daar ook een onderdeel van. In deze is de capaciteit van de polderwegen voorwaardenscheppend voor de functies en de ontwikkelingen die daaraan gelegen zijn. Verdere bundeling en hiërarchisering van het verkeer wordt gezien als strijdig met het neutrale raster van de Beemster en moet voorkomen worden. Spreiding van het verkeer binnen de Beemster wordt om die reden bevorderd.

#### 3.4.3 Afweging en voorstel

Vanwege het historische karakter van de Beemster zal de cultuurhistorische waarde van het wegenpatroon naast de functionele mogelijkheden en -wenselijkheden worden beschouwd. Er zal rekening moeten worden gehouden met de hedendaagse realiteit op het gebied van verkeersveiligheid, fietsstroken/-paden en parkeren.

Alle mogelijke transformaties, (her)ontwikkelingen, gebiedsontwikkelingen, toevoeging van voorzieningen, etc., die met hun onderlinge samenhang binnen de kaders van de Dorpsontwikkelingsvisie worden besproken, zullen gevolgen hebben voor de totale parkeerdruk van het dorp. In zijn totaliteit moet dan ook onderzocht worden welke gevolgen de ontwikkelingen zullen hebben op de beschikbare parkeerruimte en de verkeersaantrekkende werking van de verschillende ontwikkelingen.

De problematieken rondom de Purmerenderweg, Zuiderweg en de Oostdijk zijn in hoofdstuk 2 al nader toegelicht. Een mogelijk alternatief ter ontlasting van de Zuiderweg vormt het doortrekken van het Kolkpad naar de Zuiddijk (of anderszins een verbinding tussen de Zuiderweg en de Zuiddijk tot stand brengen) om op deze manier de ontsluiting met de A7 te creëren. Doelstelling van de verbindingsweg is het verbeteren van de leefbaarheid in Zuidoostbeemster, door zwaar vrachtverkeer en niet-bestemmingsverkeer om de bebouwde kern heen te leiden. In het kader van de Dorpsontwikkelingsvisie zal dit alternatief nader worden onderzocht.

Naast de herinrichting van een aantal wegen zal er aandacht worden gegeven voor de ontsluitingsstructuur vanuit de nieuwbouwwijken. De verkeersveiligheid is het grootste aandachtspunt. Vanuit de nieuwbouwwijken zal mogelijk het aantal aansluitingen op de hoofdontsluiting (Purmerenderweg) uitgebreid moeten worden en/of zal een andere/nieuwe hoofdontsluitingsstructuur ontworpen moeten worden.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw zal rekening moeten worden gehouden met een uitbreiding van bushaltes. Het ontwerp van dorpsuitbreidingsplan Zuidoostbeemster II moet geschikt zijn om een openbaar vervoersnetwerk in te passen, zonder dat het ten koste gaat van de historische Beemsterwaarden.

Een ander aandachtspunt vormt de parkeerdruk vanuit het centrum van Purmerend. Dit centrum ligt op loopafstand van Zuidoostbeemster, waar geen betaald parkeren regime geldt. Bij het vormen van de Dorpsontwikkelingsvisie zullen deze uitdagingen naar voren komen. Niet alleen het parkeren vanuit het centrum, maar ook de parkeerdruk bij scholen, BSO, kinderopvang en voetbalverenigingen zijn urgente aandachtspunten.



## Bijlage 1 Analysekaart functies Zuidoostbeemster



## Bijlage 2 Analysekaart prominente gebieden Zuidoostbeemster