

Bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij - Oost

Vastgesteld

Gemeente Beemster

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 30 januari 2018

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij - Oost

Subtitel : Vastgesteld

Projectnummer : 348874

Referentienummer : SW-01

Revisie : 01

Datum : 30 januari 2018

Auteur(s) : R. Dekker

Gecontroleerd door : R. Nijdam

Goedgekeurd door : B. de Vries

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 72 850 26 57
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2 Plangebied	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Historie van de Beemster	8
2.3 Het plangebied en omgeving	8
2.4 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	9
3 Planbeschrijving	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Werelderfgoedstatus en Des Beemsters	10
3.3 Stedenbouwkundig plan	11
3.3.1 Stedenbouwkundige visie	11
3.3.2 De Nieuwe Tuinderij – Oost	11
3.3.3 Waterstructuur	12
3.3.4 Groenstructuur	12
3.3.5 Ontsluitingsstructuur	12
3.3.6 Bebouwingsstructuur	13
3.4 Beeldkwaliteitplan	13
4 Beleidskader	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
4.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte	17
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland	17
4.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	18
4.3.3 Provinciale woonvisie	21
4.3.4 Woningbouwmonitor 2016	22
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	22
4.4.1 Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Stadsregio Amsterdam	22
4.4.2 Structuurvisie Beemstermaat	22
4.4.3 Woonvisie Beemster 2018-2025	23
4.4.4 Een actuele blik op de Beemster woningmarkt	24
4.5 Conclusie beleidskader	24
5 Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Water	25
5.3 Bodem	27

5.4	Archeologie	28
5.5	Flora en fauna	29
5.5.1	Gebiedsbescherming	29
5.5.2	Soortenbescherming	29
5.6	Verkeer en parkeren	30
5.7	Geluid	31
5.8	Luchtkwaliteit.....	31
5.9	Externe veiligheid.....	32
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	33
5.11	Bedrijven en milieuzonering.....	34
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	34
6	Juridische planbeschrijving	35
6.1	Algemeen.....	35
6.2	Planregels	35
6.3	Handhaafbaarheid	38
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	39
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
8.1	Inpraak en vooroverleg	40
8.2	Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp	40
8.3	Zienswijzen en beroep	41
8.4	Ambtelijke wijzigingen van ontwerp naar vastgesteld	41
	REGELS	42
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	43
	Artikel 1 Begrippen.....	43
	Artikel 2 Wijze van meten	46
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	47
	Artikel 3 Groen	47
	Artikel 4 Verkeer.....	48
	Artikel 5 Water.....	49
	Artikel 6 Wonen - 1.....	50
	Artikel 7 Wonen - 2.....	52
	Artikel 8 Woongebied.....	54
	Artikel 9 Leiding – Riool	56
	Artikel 10 Waarde - Archeologie	58
	Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	60
	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	61
	Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	61
	Artikel 13 Algemene gebruiksregels	62
	Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	63
	Artikel 15 Algemene wijzigingsregels.....	64
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	65
	Artikel 16 Overgangsrecht	65
	Artikel 17 Slotregel	66

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden van het plangebied een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij. De Nieuwe Tuinderij – west, gelegen ten westen van de Purmerenderweg, nadert haar voltooiing. Het onderhavige plangebied is gelegen ten oosten van de Purmerenderweg. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Zuidooftbeemster in de gemeente Beemster, ten zuiden van het Noorderpad, ten noorden van het Reigerbos, ten oosten van de Purmerenderweg en ten westen van de Oostdijk. In figuur 1.1 is de exacte begrenzing weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan '1e partiële herziening Zuidoostbeemster I', waar het plangebied in was opgenomen, is door de Raad van State vernietigd, voor zover het betreft het plandeel dat bestemd is met de bestemming 'Woongebied'. Het onderhavige plangebied had deze, inmiddels vernietigde, bestemming, waardoor terug wordt gevallen op de onderliggende bestemmingsplannen.

Voor de gronden geldt het bestemmingsplan Zuidoost 1971. De gronden van het plangebied hebben de bestemmingen 'Agrarische doeleinden II', 'Sportterrein' en 'Zweminrichting'. De als 'Agrarische doeleinden II' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, de voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf ter plaatse nodige agrarische bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken. De als 'Sportterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoefening van sport, daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. De als 'Zweminrichting' aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoefening van de zwemsport, daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken en open ruimten. Het zwembad en de sportterreinen zijn inmiddels gesloopt en opgeheven.

Omdat bovengenoemde bestemmingsplannen de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet toelaten, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

2 Plangebied

2.1 Inleiding

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

2.2 Historie van de Beemster

In 1612 is de Beemster geheel drooggelegd en in 1999 is de droogmakerij vanwege de bijzondere verkaveling en het menselijk ingrijpen in het landschap door UNESCO uitgeroepen tot werelderfgoed. Die ruim 400 jaar oude verkaveling, met zijn kenmerkende, gridstructuur gebaseerd op de destijds geldende idealen uit de renaissance, functioneert tot op de dag van vandaag en is de basis geweest van een rijke geschiedenis. Vanaf de drooglegging vestigden zich er al snel rijke kooplieden uit Amsterdam die er luthoven en buitenplaatsen aanlegden. Namen als 'Komt en gaat in vrede', 'Niet zonder hoop' en 'Weltevreden' spreken tot de verbeelding. De meeste buitenplaatsen lagen in de 'Tuinhoek', zoals Zuidoostbeemster ook wel werd genoemd. Rond het begin van de 19e eeuw begonnen de buitenplaatsen langzaam plaats te maken voor tuinders en rentenierende veehouders die er hun eigen samenleving vestigden.

Vooraf tussen 1918-1940 verstedelijkte de Tuinhoek en werd Zuidoostbeemster steeds meer een dorpse uitloper van Purmerend. Echter, door de lage ligging achter de ringvaart, de agrarische omgeving en natuurlijk het monumentale landschap van de Beemster is het dorp haar oorspronkelijke karakter nooit verloren. De oorspronkelijke verkaveling, vastgelegd in de 17e-eeuwse kopergravure, vormt nog steeds de basis voor diverse economische en toeristische activiteiten en staat nu aan de basis voor de nieuwe woonbuurt De Nieuwe Tuinderij.

De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17e eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied, aan de hand van een rapportage over de status van werelderfgoed. Binnen de Beemster vormt Zuidoostbeemster een op zichzelf staand gebied. Dit deel van de Beemster is oorspronkelijk opgezet als tuindersgebied met een kleinere maat tussen de onderlinge linten en sloten. De oorspronkelijke waterlopen zijn in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I veilig gesteld.

2.3 Het plangebied en omgeving

Droogmakerij de Beemster ligt circa 4m lager dan zijn omgeving, heeft een zeer kenmerkend verkavelingspatroon en is scherp afgebakend door de ringdijk langs de boezemvaart. De Beemster ligt als een zelfstandig eiland, introvert en los van zijn omgeving, in het Noord-Hollandse landschap. Nergens in de Beemster is gebouwd tot aan de dijk, hoewel de kern van Zuidoostbeemster al aardig dicht tegen Purmerend aan is gegroeid. De kernen net buiten de Beemster, zoals Schermerhorn, Oosthuizen, De Rijp en Purmerend, lagen vroeger aan het meer en grenzen wel direct aan de ringdijk.

De verkaveling van de Beemster is opgebouwd uit een vierkante gridstructuur van kaarsrechte wegen en waterlopen. De enige afwijkingen daarop vinden we in Zuidoostbeemster, in de knik

in de Purmerenderweg en de bocht in de later aangelegde A7. Het grid bestaat uit een systeem van poldermodules van circa 1.800x1.800 meter. In de rand van de Beemster is dit systeem aangepast ten behoeve van een goede aansluiting op de ringdijk en het ommeland. In de zone grenzend aan de ringdijk staan de sloten altijd min of meer haaks op de dijk. Ook in de zuidoosthoek, met zijn relatief hoge ligging en vruchtbare grond, is gekozen voor een andere, kleinschaligere structuur gericht op tuinbouw. Dit gebied staat daarom ook bekend als de Tuinhoek.

Zuidoostbeemster wijkt af van de rest van de Beemster vanwege de historische ontwikkeling, de eigen ruimtelijke structuur en de nieuw ontwikkelde grootschalige infrastructuur. Door het gevarieerde grondgebruik van boomgaarden, grasland, bouwland, bos, tuinbouw en kassen ontstaat er een opeenvolging van open, halfopen en gesloten plekken. Binnen Zuidoostbeemster is een ruimtelijke tweedeling zichtbaar waarbij de Volgerweg de grens is tussen de kleinschalige structuur in het zuiden en de ruimere verkaveling in het noorden, ontstaan door de opkomst van de glastuinbouw

Zuidoostbeemster ligt op een steenworp afstand van het centrum van Purmerend waardoor de belangrijkste stedelijke voorzieningen (winkels, NS-station, uitgaansmogelijkheden) binnen handbereik zijn. Opmerkelijk is dat ook binnen de stedelijke invloedssfeer van Purmerend, Zuidoostbeemster haar eigen karakter heeft weten te behouden. In tegenstelling tot vergelijkbare situaties elders in Nederland is het gebied tot op heden verschoond gebleven van stadsrandontwikkelingen (autosloperijen, maneges etc.).

De verstedelijking van Zuidoostbeemster geschiedde in eerste instantie langs de Purmerenderweg, Zuiderweg, het Zuider- en Noorderpad en de Volgerweg. Langs deze wegen, begeleid door sloten, (knot)bomen, verscheen lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen, ontsloten via bruggetjes en met een kap haaks op de weg. Door hun afwisselende verschijningsvorm, detaillering en materialisatie kregen de linten, met hun monumentale rechtlijnigheid, toch een informele sfeer. In de 20e eeuw verschenen tussen de linten verschillende woonbuurten. De ruimtelijke structuur van de buurten is gebaseerd op de gridstructuur van de Beemster. In tegenstelling tot de linten zijn de straten in de buurten niet altijd lineair maar is een veel meer orthogonale structuur aanwezig. De woonstraten zijn voornamelijk door de diepe voortuinen ruim en groen, al is de auto zeer dominant aanwezig. Verschillende woningtypen met maximaal zes tot zeven geschakelde woningen zorgen door de eenheid in kappen, materiaal en architectuur voor een samenhangend en rustig beeld in de buurten.

Ten westen van het plangebied is De Nieuwe Tuinderij - West al grotendeels gerealiseerd en in aanbouw. Deze twee delen vormen samen de ontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij'. Het gehele gebied zal voornamelijk een woonfunctie krijgen, waarbij veel samenhang bestaat tussen de stedenbouwkundige invulling van het gebied De Nieuwe Tuinderij - Oost en De Nieuwe Tuinderij - West.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

De gronden van het plangebied zijn niet meer conform de oorspronkelijke functie in gebruik. Het voormalig zwembadcomplex De Wilgenhoek is inmiddels gesloopt en verplaatst naar Purmerend. Hetzelfde geldt voor het voormalig korfbalcomplex van BEP dat naast het zwembadterrein aanwezig was. Met het vertrek van deze functies is een rommelig geheel ontstaan. De kernkwaliteiten van de Beemster, de open droogmakerij met duidelijke structuurlijnen, zijn hierdoor nog maar zeer beperkt aanwezig.

Zowel aan de westzijde als de noordzijde wordt het plangebied begrensd door lintbebouwing aan de Purmerenderweg respectievelijk het Noorderpad. Aan de zuidzijde is de nieuwe hoofdontsluiting aangelegd (het Middenpad) waar vandaan nu een tijdelijk bouwweg het gebied doorkruist. Aan de oostgrens van het plangebied liggen enkele grotere woonkavels.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt hoofdzakelijk een woonfunctie in het gebied gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen als water, verkeer en groenvoorzieningen. De ontwikkeling geeft invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau (zie hoofdstuk 4). Voor de stedenbouwkundige structuur vormt de werelderfgoedstatus van De Beemster een belangrijk kader. In paragraaf 3.2 wordt dit toegelicht. Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door de verdeling in buurten en linten. In paragraaf 3.3 wordt dit toegelicht waarna in paragraaf 3.4 een relatie wordt gelegd naar de beeldkwaliteit.

3.2 Werelderfgoedstatus en Des Beemsters

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

Verder wordt het volgende geconcludeerd met betrekking tot het plan:

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

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

In opdracht van de Provincie Noord-Holland, de gemeente Beemster en de Milieufederatie Noord-Holland is onder de titel 'Des Beemsters' in 2005 een onderzoek gestart naar de wijze waarop de kwaliteiten van de polder kunnen worden gerespecteerd en zonodig versterkt. Om

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

3.3 Stedenbouwkundig plan

Voor de gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Omdat voor De Nieuwe Tuinderij – oost een aantal aanvullende randvoorwaarden van toepassing zijn, is het plan zoals dat voor het westelijk deel is gehanteerd, geactualiseerd¹.

3.3.1 Stedenbouwkundige visie

Zoals de 400 jaar oude verkavelingsstructuur de basis vormde voor de bebouwingsstructuur van de Beemster, zo ligt deze nu ten grondslag aan het plan voor De Nieuwe Tuinderij als nieuwe woonbuurt tussen de linten. Het zelfstandige karakter van Zuidoostbeemster als een dorp in het polderlandschap wordt benadrukt door het dorp los te houden van zowel de snelweg als de ringdijk door middel van brede groenzones. Met name het 'dijkpark', een groene buffer langs de dijk waarin de bestaande boerderijen zijn opgenomen, voorkomt dat het dorp versmelt met Purmerend. De mogelijkheid voor een ommetje vanuit de buurt, waterberging, spelen en andere recreatieve functies vormen de ingrediënten voor dit dijkpark.

Langs de Zuidersloot, halverwege het Zuiderpad en het Noorderpad, vormt een nieuw lint de ruggengraat van De Nieuwe Tuinderij: het Middenpad. Het Middenpad rijgt beide delen aan weerszijden van de Purmerenderweg aaneen. Dit nieuwe lint krijgt een vergelijkbare uitstraling als de bestaande linten, waarbij het 'Beemsterhuis' met een lage goot, een steile kap haaks op de straat en een brug over de sloot het uitgangspunt vormt. Door hier vrije kavels uit te geven ontstaat een grote architectonische rijkdom, zoals we die ook zien langs de historische linten. In De Nieuwe Tuinderij West zijn langs het Middenpad enkele voorzieningen opgenomen, zoals een multifunctioneel centrum, een basisschool en een speeltuinvereniging, waarmee dit nieuwe lint een functie voor het hele dorp vervult.

Tussen de linten liggen de 'buurten'. Deze woongebieden hebben een sterk groene en dorps uitstraling door de vele groene (speel)plekken, een informele mix van woningtypes en, in het oostelijke deel, door de inpassing van de prachtige volwassen bomenstructuur. De sloten haaks op de linten zijn opgenomen in een groen-blauw netwerk. De sloten behouden hun lineaire karakter. In de kopergravure zie je een duidelijke hiërarchie in het slotenpatroon, welke ook nu nog herkenbaar is in de breedte van de sloten. Deze hiërarchie is ook terug te vinden in het stedenbouwkundig plan van De Nieuwe Tuinderij. Langs de sloten zijn gevarieerde, natuurlijke groenzones opgenomen de oevers zijn grotendeels openbaar toegankelijk, zodat het water overal zichtbaar aanwezig is. Het 400 jaar oude watersysteem van de polder is daarmee een belangrijke kwaliteitsdrager voor de nieuwe woonbuurt geworden.

3.3.2 De Nieuwe Tuinderij – Oost

De Nieuwe Tuinderij - Oost laat grote overeenkomsten zien met De Nieuwe Tuinderij - West. Het Middenpad langs de Zuidersloot vormt ook in dit plandeel als een nieuw lint de ruggengraat van de buurt, met 'Beemster'-huizen er langs. Het bestaande lint het Noorderpad krijgt ter plaatse van het voormalige zwembad De Wilgenhoek zijn oorspronkelijke profiel weer terug,

¹ De Nieuwe Tuinderij oost – Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, SVP architectuur en stedenbouw, november 2017

met een sloot aan weerszijde en diezelfde 'Beemster'-huizen. Tussen deze linten liggen de buurten met een dorps mix van verschillende woningtypologieën (vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen). Het groen-blauwe netwerk is gekoppeld aan de bestaande waterstructuur, welke al op de 17e-eeuwse kopergravure zichtbaar is.

Twee bijzondere elementen zorgen voor een duidelijk verschil met De Nieuwe Tuinderij - West. Ten eerste de inpassing van een groot aantal bestaande, volwassen bomen, die als een 'bomenlint' door de buurt zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. Deze prachtige bomen zorgen direct bij oplevering van de woonbuurt voor sfeer en een gevoel van authenticiteit.

Het tweede element is de zone tussen de ringdijk en de hoofdwatergang tussen Middenpad en Noorderpad, waar het slotenpatroon van richting verandert. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven kent de rand van de Beemster een afwijkende verkaveling ten behoeve van de aansluiting op de ringdijk en het ommeland. Ook in het plangebied van De Nieuwe Tuinderij - Oost is deze randzone duidelijk herkenbaar in het slotenpatroon, doordat deze een kwart slag is gedraaid ten opzichte van de andere sloten.

In De Nieuwe Tuinderij - Oost is deze verdraaiing aanleiding geweest om een subtiel onderscheid te maken. De buurt met noord-zuid gerichte slotenpatroon is wat dichter bebouwd en heeft een iets ander profiel dan de buurt tegen de dijk met oost-west gerichte sloten, waar ook het dijkpark onderdeel van uitmaakt. Deze buurt heeft een lagere dichtheid en heeft groenere straatprofielen. Ook het gebied ten zuiden van het Middenpad hoort bij deze buurt.

3.3.3 *Waterstructuur*

Het huidige slotenpatroon is nagenoeg hetzelfde als op de 17e-eeuwse kopergravure is te zien. De Zuidersloot, met haaks daarop de sloot die de zone langs de dijk begrensd, zijn de belangrijkste sloten in De Nieuwe Tuinderij - Oost. Deze sloten krijgen in het plan een 8 meter breed profiel. De situering van de hoofdontsluiting langs deze sloten en de groene oevers begeleid door bomen onderstrepen de status van deze watergangen. Deze sloten begrenzen de verschillende buurten in De Nieuwe Tuinderij - Oost. De andere noord-zuid gerichte sloot is daaraan ondergeschikt, wat tot uitdrukking komt in een smaller profiel, achtertuinen aan het water en alleen een voetpad langs de openbare oever. De sloot is geen begrenzing maar onderdeel van de woonbuurt. Het peil is in de hele buurt gelijk, namelijk -4,30 meter NAP, behalve bij de brug aan de Purmerenderweg. Hier is het peil 20 cm hoger. De peilscheiding wordt niet geïntegreerd met een brug of dam, maar blijft een zichtbaar element van de 'watermachine' waaraan de Beemster haar bestaan dankt.

3.3.4 *Groenstructuur*

De groenstructuur in De Nieuwe Tuinderij - Oost bestaat uit drie onderdelen: het groen gekoppeld aan de waterstructuur, het dijkpark en het 'bomenlint' van bestaande bomen. Alle bestaande bomen zijn in kaart gebracht en gewaardeerd op kwaliteit en levensvatbaarheid. Deze prachtige, volwassen bomen geven het gebied een belangrijke groene kwaliteit die past bij de Beemster. Het bomenlint heeft dan ook een prominente plek gekregen in het plan als structurend element. Het lint is opgenomen in een gevarieerde groene zone van wisselende breedte dwars door het plangebied, uitmondend in het dijkpark. Wandelpaden en een speelroute zorgen voor een snelle en aangename verbinding met het dijkpark.

Het dijkpark is vormgegeven als uitloopgebied van de woonbuurt en vormt een groene buffer tussen De Nieuwe Tuinderij - Oost en de Oostdijk. Het park krijgt een gevarieerde inrichting met verschillende zones waarin ruimte is voor speelplekken voor verschillende leeftijden en voor waterberging. De inrichting van het dijkpark is gebaseerd op de richting van de sloten in de dijkzone, haaks op de Oostdijk. Een deel van de bestaande bomen is opgenomen in het dijkpark.

3.3.5 *Ontsluitingsstructuur*

Het nieuwe Middenpad vormt de hoofdontsluiting van De Nieuwe Tuinderij - Oost. De brug naar de Purmerenderweg is de enige ontsluiting van het nieuwe woongebied. Alleen ten behoeve van calamiteitenverkeer en langzaam verkeer zijn er aansluitingen op het Noorderpad en de Oostdijk voorzien. De verschillende kavels aan het Middenpad worden middels bruggetjes en opritten direct vanaf het lint ontsloten. De structuur voor de auto in de buurt draagt bij aan de

beleving van de historische kavelstructuur en het water en groen in de buurt. Van de drie wegen die de buurten vanaf het Middenpad ontsluiten is de weg langs de hoofdsloot de meest prominente dankzij het water, het groen en de bomen. Vanaf deze straat is zowel het bomenlint als de verandering in de kavelrichting naar de dijk goed zichtbaar. Aan het einde van het Noorderpad wordt uitsluitend een ontsluiting voor nood- en hulpdiensten aangelegd.

Voor langzaam verkeer zijn er twee duidelijke routes opgenomen die het plangebied doorsnijden: een oost-west route gekoppeld aan het bomenlint en een noord-zuid route door het dijkpark. Deze routes zijn grotendeels autovrij. In het dijkpark is autoverkeer wel toegestaan, met name om de vuilnisophaaldienst te faciliteren, maar de auto is duidelijk te gast. Dit komt tot uiting in een afwijkend profiel van de wegen in het dijkpark.

3.3.6 *Bebouwingsstructuur*

In de Nieuwe Tuinderij – oost worden maximaal 300 woningen gebouwd. Langs de linten staat een losse korrel van vrijstaande woningen. De kavels worden richting de Oostdijk steeds breder. De bebouwing staat op één rooilijn. De woningen aan de linten sluiten aan op de karakteristiek van de bestaande bebouwing aan de linten. Dit betekent overwegend vrijstaande bebouwing met de kap haaks op het lint, smalle kavels en bebouwing met een lage goot en een grote mate aan variatie in kapvorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik. In bouwvolume en (architectonische) uitstraling vormen de woningen aan het lint een contrast met de woningen in de buurten. In het lint hebben de woningen een maximale goothoogte van 4 meter en de steile kap. Voor de lintbebouwing geldt een maximale nokhoogte van 11 meter.

In de buurten bestaat de bebouwing uit een dorpsmix van woningtypologieën. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen zijn gemengd door het hele plangebied. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte van de woningen is 6 meter in de buurten en de maximale nokhoogte is 11 meter. De bebouwing vertoont in architectonische verschijningsvorm en in kleur- en materiaalgebruik een grote mate van samenhang. Daarbij is er een duidelijk contrast tussen de bebouwing in de buurten en aan het lint. De bebouwing begeleidt de straten en omkadert de groenzones. Markante punten worden geaccentueerd door een vrijstaande woning, een gedraaide kap of een bijzondere kopgevel. Richting de Oostdijk neemt de dichtheid af en neemt het aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen toe. Door de diepte van de voortuinen naar de Oostdijk toe langzaam te vergroten, wordt het perspectief op de dijk en het dijkpark versterkt.

Naast deze, bijna monumentale opzet van de hoofdstructuur in het plan, heeft het informele karakter van wonen in een dorp tevens een belangrijk uitgangspunt gevormd bij de verdere uitwerking en verfijning van het stedenbouwkundig plan. Dit informele karakter zit hem in een groene openbare ruimte, subtiele as-verspringingen in de straten, variatie in rooilijnen, verrassende doorzichten, besloten plekken en een gevarieerd beeld van de uiteindelijke bebouwing.

3.4 **Beeldkwaliteitplan**

Het beeldkwaliteitplan geeft met het stedenbouwkundig plan als basis, in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten voor het architectonisch ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze criteria gelden als toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen en de uiteindelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen. Daarnaast geldt dit beeldkwaliteitplan als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan in de verschillende deelgebieden en de uitwerking van de openbare ruimte in het inrichtingsplan en het groenplan. Voor zowel de linten als de buurten wordt in deze paragraaf een beschrijving gegeven van de beoogde beeldkwaliteit.

Voor de woningen in De Nieuwe Tuinderij - Oost vormt het wonen in een dorps, landelijke sfeer met typisch Beemsterse architectonische kenmerken het uitgangspunt. Deze elementen worden vertaald naar het wonen van nu in een hoofdvolume van één of twee lagen met kap.

Linten

De beeldkwaliteit voor de toe te voegen woningen langs de linten, Noorderpad en Middenpad, is gebaseerd op de bestaande linten in Zuidoostbeemster. Deze linten zijn de continue dragers van de Beemster. Ze lopen van noord naar zuid en oost naar west en vormen samen met de sloten aan weerszijden de hoofdstructuur van de Beemster. De linten zijn de formele, rechte lijnen uit de 17e-eeuwse kopergravure. De overgang van weg naar sloot wordt gevormd door een steil talud met knotbomen. In het profiel van de oost-west linten is geen onderscheid in verkeersstromen: iedereen maakt gebruik van een rijweg van circa 4-5 meter breed.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en een enkele twee-onder-één-kapwoning, ontsloten via een brug over de sloot. Alle woningen staan in de rooilijn. De woningen staan dicht op elkaar, met vaak slechts 1 à 2 meter tussen de zijgevels. Richting het buitengebied en de Oostdijk loopt de afstand tussen de bebouwing op. In massa kennen ze een grote mate van eenheid/gelijkheid – één bouwlaag met een steil zadel- of mansardekap haaks op de straat. De kappen zijn soms zo steil dat er twee verdiepingen in passen. Toch is elke woning net even anders door, binnen de hiervoor beschreven Beemsterse stijl, variatie in verschijningsvorm, kleuren materiaalgebruik en detaillering. Dit geeft de linten, ondanks het lineaire karakter, de begeleiding door bomen en de rooilijn toch een informeel karakter.

Buurten

De buurten omvat het woongebied tussen het Noorderpad en het Middenpad, tot aan de Oostdijk en het woongebied ten zuiden van het Middenpad tot aan het Reigersbos. Zoals ook de andere buurten tussen de linten van Zuidoostbeemster laten zien wordt gestreefd naar een samenhangend en rustig beeld.

De buurten vormen informele woongebieden tussen de linten. De bestaande water- en groenstructuur vormen de basis voor de stedenbouwkundige verkaveling en bepalen de sfeer en het karakter. De bebouwing past bij dit groene, informele karakter door een dorpse mix van vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoningen en korte en langere rijen van maximaal zeven woningen. Net als in de bestaande buurten wordt gestreefd naar samenhang en rust, zodat het groen de boventoon blijft voeren. De architectuur is terughoudend en sober, maar rijk in de detaillering. De eerder beschreven 'Beemsterse bouwstijl' vormt het uitgangspunt voor een eigentijdse architectuur die in de hele buurt zichtbaar is. Per (deel van de) straat staat de bebouwing veelal in de rooilijn. Rijkdom en variatie wordt gezocht in de 'dorpse mix' van woningtypologieën, in de wijze waarop woningen zich richten op de openbare ruimte en in subtiële architectonische verschillen.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

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

4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die in de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn gesteld. Hier is een aparte rapportage voor opgesteld².

Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan 34.440 woningen. De 300 woningen die zijn opgenomen in het plan De Nieuwe Tuinderij - Oost passen ruim binnen de kwantitatieve regionale woningbehoefte.

De 300 woningen in De Nieuwe Tuinderij - Oost passen tevens in de geconstateerde kwalitatieve behoefte binnen de woningmarktregio. Er is sprake van een regionale behoefte aan 360 eengezinskooptwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus. De beoogde woningtypes in De Nieuwe Tuinderij - Oost sluiten daarmee aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eengezins/meergezinswoningen), segment (koop/huur) en prijsklasse. De locatie De Nieuwe Tuinderij - Oost is geschikt voor de realisatie van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en voorziet in de geconstateerde regionale woningbehoefte.

Gezien het relatief lage aantal te koop staande eengezinswoningen in Beemster en de woningmarktregio, kan het huidig aanbod in de bestaande voorraad maar voor een beperkt deel voorzien in de invulling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het percentage eengezinskooptwoningen in de woningmarktregio dat te koop staat is aanzienlijk lager dan het Nederlands gemiddelde. Dit is een teken van een bovengemiddelde vraag naar eengezinskooptwoningen in de regio.

Er is een analyse van alternatieve locaties uitgevoerd. Hiervoor zijn zachte plannen en transformatielocaties geïventariseerd en beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Uit de analyse is gebleken dat er voor de geplande woningen in De Nieuwe Tuinderij - Oost geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn waar een vergelijkbaar woonmilieu met dezelfde kwaliteiten te realiseren is.

Het plan voldoet hiermee aan de Ladder. De geplande ontwikkeling is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

4.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - a) de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - b) het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;

² De Nieuwe Tuinderij – oost, Onderbouwing van behoefte en inpassing in stedelijk gebied ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking, Sweco, 31 juli 2017

- c) bebouwing langs de wegen;
 - d) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - e) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - f) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - g) de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 - h) het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
- 2) Grote openheid;
 - 3) Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

Voor de Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - a) een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - b) sluisen en voor- en achterkanalen;
 - c) de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - d) inundatiegebieden;
 - e) voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - f) de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- 2) Relatief grote openheid;
- 3) Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de PRV het plangebied gelegen is binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Beemster, maar niet binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. In paragraaf 4.3.2 wordt echter nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen.

4.2.4 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en op welke wijze hier in het stedenbouwkundig plan mee rekening is gehouden.

4.3 **Provinciaal beleid**

4.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet

vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat.

4.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In deze verordening is een onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is verstedelijking mogelijk, daarbuiten alleen onder voorwaarden. Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden (zie paragraaf 4.2.2), zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

In de Regiovisie Waterland 2040³ uit 2009 is een strategisch ontwikkelingskader voor de lange termijn vastgelegd. De Nieuwe Tuinderij vormt één van de woningbouwlocaties die in deze visie zijn opgenomen.

In november 2012 hebben de bestuurders van de Stadsregio Amsterdam samen met de woningbouwcorporaties en de marktpartijen een lijst van projecten gemaakt die met voorrang moeten worden gerealiseerd. De lijst moet bijdragen aan het voorkomen dat het bouwvolume nog verder terugloopt en woningbehoefte en -productie steeds verder uit de pas gaan lopen. Afsproken is gezamenlijk een keuze te maken voor projecten binnen de regio die van regionaal belang zijn voor de woonaantrekkelijkheid van de Amsterdamse regio, maar die momenteel stagneren. Deze zouden met een gezamenlijke inspanning van markt en overheid wellicht wel kunnen worden gerealiseerd. De Nieuwe Tuinderij maakt onderdeel uit van de prioriteitsprojecten.

Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. De Nieuwe Tuinderij – oost is in deze plancapaciteit opgenomen.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

Door SVP Architectuur en Stedenbouw is het plan getoetst aan de kernwaarden van de UNESCO-werelderfgoederen De Beemster⁴ en De Stelling van Amsterdam⁵. Geconcludeerd wordt dat de kernwaarden door de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet worden aangetast. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Met het plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap. In dit kader is een positief advies van de ARO afgegeven. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

Artikel 22: UNESCO Werelderfgoed De Beemster

Het plangebied ligt binnen het als Werelderfgoed/UNESCO aangewezen gebied De Beemster. In paragraaf 4.2.3 zijn de kernkwaliteiten van dit werelderfgoed benoemd. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteits

³ Regiovisie Waterland 2040, Vitaal met Karakter, Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland, januari 2009

⁴ Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij, SVP, 6 december 2016

⁵ Stelling van Amsterdam, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij oost, SVP, 11 december 2017

teiten behouden en/of versterken. Zoals hiervoor is aangegeven, is in het rapport van SVP aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij de kernwaarden van het Werelderfgoed niet worden aangetast.

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

Artikel 22 lid 2 PRV schrijft voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doet verdwijnen. De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt niet aangemerkt als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie. Deze mening wordt gedeeld door de Minister die in het State of Conservation Report uit 2009 opmerkt dat sprake is van een kleinschalige woningbouwproject. Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland per brief d.d. 16 mei 2014 laten weten dat het begrip 'grootschalig' gerelateerd moet worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. Het begrip is niet kwantitatief opgenomen in de verordening en zal per geval, naar aard en omvang moeten worden gezien en afhangen van de omgeving. Met betrekking tot de ruimtelijke plannen in Zuidoostbeemster is de provincie van mening dat deze niet als 'grootschalig' moeten worden aangemerkt. Zekerheidshalve is onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRV. Zie hieronder.

De voorwaarden waaronder grootschalige ontwikkeling wel mogelijk is, worden hieronder genoemd met daarbij aangegeven op welke wijze hier met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij aan wordt voldaan:

a. er is sprake van een groot openbaar belang:

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

Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.500 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkoopwoning of kavel onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente.

Aan de hand van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.2.2) is vastgesteld dat het woningbouwplan voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte.

b. er zijn voldoende maatregelen getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren; Zoals aangegeven leidt het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – Oost niet tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed. Het stedenbouwkundig plan sluit juist aan bij de kernkwaliteiten. Het treffen van maatregelen voor mitigatie of compensatie is dan ook niet van toepassing.

c. het bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 5a of artikel 5c:

Artikel 5 heeft betrekking op nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied. Onder het kopje 'Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling' is hiervoor aangetoond dat het plan past binnen de voorwaarde van artikel 5a.

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

Zie beantwoording hiervoor. (Artikel 15 Ruimtelijk kwaliteit)

- e. *er zijn geen reële andere mogelijkheden.*

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

In het bovenstaande is beknopt aangegeven dat de keuze voor woningbouw op de onderhavige gronden reeds jaren terug is gemaakt. Zowel provincie als gemeente heeft deze keuze in verschillende ruimtelijke beleidsstukken vastgelegd. Eén van de eisen van de PRV luidt dat voor woningbouw in een Nationaal Landschap en UNESCO-Werelderfgoed geen andere reële mogelijkheden zijn. Omdat de keuze voor deze locatie reeds jaren terug is gemaakt en vastgelegd, waaronder in het destijds geldende Streekplan en thans geldende PRV, is uitwijken naar een andere locatie niet reëel. Daarnaast zijn er geen andere reële mogelijkheden. De woningbouw in De Nieuwe Tuinderij voorziet in een regionale woningbehoefte. Onder het kopje 'Nieuwe woningbouw in het landelijk gebied' is hiervoor aangetoond dat er geen reële alternatieven aanwezig zijn binnen BBG in de regio geen gronden beschikbaar die een reëel alternatief vormen om in de aanwezige woningbehoefte te voorzien.

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

UNESCO werelderfgoed De Stelling van Amsterdam

In de PRV liggen de gronden van het plangebied niet binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Echter, omdat op grond van de kaart behorende bij het Barro (zie paragraaf 4.2.3) de gronden wel onderdeel zijn van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam is specifiek aandacht besteed aan de begrenzing en is het plan getoetst aan de aanwezige kernkwaliteiten⁶. De bevindingen zijn hieronder samengevat.

In 1996 is de Stelling van Amsterdam door Unesco opgenomen op de Werelderfgoedlijst. De waarde die door Unesco aan de Stelling is gegeven betreft:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:

⁶ Stelling van Amsterdam, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij oost, SVP, 11 december 2017

- een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - sluisen en voor- en achterkanalen;
 - de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - inundatiegebieden;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied).
2. Relatief grote openheid
 3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam

De vijf forten als onderdeel van de Stelling van Amsterdam zijn dus nog aanwezig en zichtbaar in De Beemster. Een groot deel van de waarden zoals door Unesco aan de Stelling van Amsterdam toegekend, geldt ook voor de forten in De Beemster. Voor het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij gelden de waarden 'schootsveld', (visueel open gebied) en 'verboden kring' (onbebouwd gebied) echter niet. Gelet op de al eeuwenlang aanwezige bebouwing en de opbouw van de snelweg, zijn deze waarden ook niet terug te brengen. Van de kwaliteiten '*relatief grote openheid*' en '*groene en relatief stille kring rond Amsterdam*' zoals door Unesco aan de Stelling toegekend, was ook ten tijde van de aanwijzing (1996) al geen sprake meer. Ook deze waarden zijn nu niet meer terug te brengen.

Het gebied ten zuidoosten van het Fort aan de Nekkerweg (Zuidoostbeemster en directe omgeving) is, ondanks de aanwezigheid van de snelweg en de bebouwde kom van het dorp Zuidoostbeemster, door Unesco opgenomen binnen de begrenzing van de Stelling waardoor de waarden van toepassing zijn. Het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij, dat ten opzichte van het Fort aan de Nekkerweg aan de andere zijde van deze snelweg ligt, bevindt zich dus ook binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam waardoor voor dit gebied de gevolgen van de ontwikkeling voor de kernkwaliteiten in kaart moeten worden gebracht. Feitelijk ligt het gebied buiten de gebieden die beschermd worden door kernkwaliteit 1 en waren de kernkwaliteiten 2 en 3 ten tijde van de aanwijzing in dit gebied niet meer aanwezig. De nieuwbouw in De Nieuwe Tuinderij – Oost heeft daarom geen negatief effect op de waarden van de Stelling van Amsterdam. De provincie heeft, als siteholder van de Stelling van Amsterdam, bij haar begrenzing dan ook dit gebied van Zuidoostbeemster reeds buiten de begrenzing van de Stelling van Amsterdam gehouden.

Artikel 24: Nationale landschappen / Bufferzones

Het Rijk heeft in het kader van de Nota Ruimte verschillende 'Nationale landschappen' geselecteerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal landschap Laag-Holland. Met de komst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de rijksverantwoordelijkheid voor Nationale landschappen en Rijksbufferzones komen te vervallen. De bescherming van Nationale landschappen is door de provincie ondergebracht bij de bufferzones maar dit is sinds de inwerkingtreding van de nu geldende PRV per 15 januari 2016 komen te vervallen. Het plangebied is niet gelegen binnen de Bufferzones waardoor een toets aan artikel 24 PRV niet aan de orde is.

4.3.3 Provinciale woonvisie

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

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

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

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

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

4.3.4 *Woningbouwmonitor 2016*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2016 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afpraak in de stadsregio op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio liep in het eerste jaar van de RAP-periode wat voor op de afspraak, maar de daaropvolgende jaren werd de afspraak niet gehaald. Als gekeken wordt naar de totale bruto productie (nieuwbouw en overige toevoegingen) over de RAP-periode dan is de afspraak wel behaald. Echter op basis van de woningbehoefte bleek de afspraak van 32.517 te laag (bijna 10.000 woningen), dit heeft de regio reeds voor het aflopen van de RAP-afspraken geconstateerd.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 *Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Stadsregio Amsterdam*

De gemeente Beemster is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen. Het RAP is op 29 november 2016 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beemster vastgesteld. Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in de Stadsregio Amsterdam met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metro-pool'.
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Het RAP geeft voor buitenstedelijke plannen de onderbouwing van de woningbehoefte in het kader van de Ladder. Dit moet bij de onderbouwing per plan door gemeenten verder uitgewerkt en gemotiveerd worden in het kader van de noodzakelijke motivatie voor de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. De in 4.2.2 genoemde ladderonderbouwing geeft hier invulling aan.

Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. De Nieuwe Tuinderij – oost is in deze plancapaciteit met 300 woningen opgenomen.

4.4.2 *Structuurvisie Beemstermaat*

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

- Behoud en herstel van het landschapspatroon.

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

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

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

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

4.4.3 Woonvisie Beemster 2018-2025

Als gevolg van allerlei ontwikkelingen de afgelopen jaren is de woningmarkt sterk in beweging is en verandert snel. Denk hierbij aan demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook aan gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben ieder hun eigen dynamiek. Al deze ontwikkelingen plaatsen de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vragen om een actuele kijk op bekende thema's. In dat kader heeft op 7 november 2017 de gemeenteraad de Woonvisie Beemster 2018-2025 vastgesteld. Deze visie volgt op de Woonvisie Beemster 2008+.

Uitgangspunt die visie is 'vier vitale dorpen, met een mix van bewoners, in een goede woonomgeving met voldoende voorzieningen, met behoud van het karakter van de Beemster'. 'Behoud door ontwikkeling' is de centrale visie waaruit de gemeente Beemster kijkt naar ontwikkelingen en initiatieven. Om dit te kunnen bereiken zijn 4 opgaven geformuleerd:

1. Toekomstbestendig maken van woningen
Levensloopbestendige woningen, energiezuinig
2. Realisatie van nieuwbouw
Ten behoeve van de doorstroming, het op peil houden van het draagvlak voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, het opvangen van de regionale woningbehoefte. Dit alles met behoud van het eigen karakter van de vier verschillende kernen.
3. Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag
Inspelen op behoeften en wensen van de inwoners. Bijvoorbeeld door collectief particulier opdrachtgeverschap of het bieden van ruimte aan initiatieven voor het bouwen van een extra woning op het erf/ de huiskavel zodat meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen, al dan niet i.c.m. mantelzorg. Of ruimte bieden voor splitsing meer dan twee woningen in een stolp toe te staan.
4. Samenwerking organiseren
De samenwerking met en het participeren van 'de omgeving' zoals corporaties, ontwikkelaars, inwoners, zorgpartijen en de regionale partners wordt steeds intensiever.

Landelijk, maar ook in Beemster, komt er steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen/appartementen. Dit als gevolg van het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens in het algemeen, maar speciaal ook voor ouderen die graag nog een keer verhuizen van hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning.

De gemeente neemt bij onderzoeken naar de mogelijkheden om voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyser) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) gedurende 6 jaar minimaal 25% sociale huur en 10% goedkope koop mee als uitgangspunten.

De opgaven uit de woonvisie worden nader uitgewerkt in prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Tevens wordt een woonagenda 2018-2020 opgesteld, waarin de opgaven in concrete acties worden vertaald.

4.4.4 *Een actuele blik op de Beemster woningmarkt*

In 2012 heeft RIGO een actualisatie van de woonvisie van de gemeente Beemster, zoals vastgesteld in juni 2008, uitgevoerd. In de rapportage 'Een actuele blik op de Beemster woningmarkt' is aangegeven dat het aantal inwoners en huishoudens in de Beemster volgens verschillende prognoses verder toeneemt. In principe heeft ieder huishouden een woning nodig en dus is de groei van het aantal huishoudens een goede indicatie voor de toekomstige woningbehoefte.

De verwachting is dat het aantal huishoudens vanaf 2011 tot 2020 toe zal nemen met 180 tot 260, een gemiddelde groei van 20 tot 30 huishoudens per jaar. Dit is vergelijkbaar met de groei in de tien jaar daarvoor (24 huishoudens per jaar gemiddeld). Voor de periode na 2020 lopen de prognoses sterk uiteen. De verschillende prognoses geven echter allemaal aan dat de groei zich doorzet in de periode 2020-2030.

Met betrekking tot vestiging en vertrek van inwoners wordt geconcludeerd dat het migratiesaldo schommelingen laat zien tussen de jaren. Het zijn met name jongeren van 15 tot 30 jaar die vertrekken. De cijfers laten zien dat de Beemster een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor gezinnen.

4.5 **Conclusie beleidskader**

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

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

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

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. Voor de De Nieuwe Tuinderij - Oost is een watertoets⁷ opgesteld welke is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Voor alle werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m², dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Een watervergunning is een toestemming om, in afwijking van een verbod en met in achtname van bepaalde voorwaarden en voorschriften, bepaalde activiteiten of ingrepen uit te mogen voeren.

Watersysteem

Het plangebied valt binnen de polder De Beemster, in de peilgebieden 5400-63 en 5400-65. Het hogere peilgebied 5400-65, met een vast peil van NAP -4,12m, is westelijk van het plangebied gelegen en wordt van het lagere peilgebied 5400-66, met een dynamisch peil van NAP -4,12m, afgesloten door een dam bij de Purmerweg. De polder is onderdeel van het beheergebied van het HHNK. Zij is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en de zuivering van afvalwater.

Het water stroomt af naar het lager, noordelijke, gelegen peilgebied 5400-51 met een vast peil van NAP 4,55m. Getrapt stroomt het water verder af naar het peilgebied 5400-1 met streelpeil van NAP 5,0m. De afstroming vindt plaats door afwatering via secundaire watergangen tot aan de Provinciale weg N244. Hierna vindt afwatering plaats via de primaire watergang langs de Purmerenderweg naar het gemaal Jacobus Bouwman aan de Oostdijk, waar het water bemalen wordt naar de Beemsterringvaart (streefpeil NAP -0,5m).

Het water in het plangebied, en peilgebied, komt onder andere binnen door een inlaat ter hoogte van kruising Purmerenderweg en Provinciale weg N235 ten zuiden van het peilgebied en een inlaat aan de zuidoostkant van het plangebied.

In het plangebied zijn de oorspronkelijke verkavelingsloten zichtbaar aanwezig in de watergangen die recht om de agrarische percelen lopen ("Korpergravure").

⁷ Watertoets De Nieuwe Tuinderij Oost, Sweco Nederland BV, 2 mei 2017

Waterkering

Aan de oostelijke kant van het plangebied is de Oostdijk gelegen, een regionale waterkering. De beheerder van deze waterkering is HHNK. De toekomstige bebouwing strekt zich uit in de beschermingszone van de waterkering. Tevens wordt er nieuw water gegraven in de beschermingszone. Met het hoogheemraadschap is afgesproken dat dit nieuwe water toelaatbaar is, mits er op basis van een geotechnisch onderzoek is aangetoond dat deze nieuwe waterpartij geen negatief effect heeft op de dijk en dat het geen 'piping' (lekkage uit de ringvaart onder de dijk door) tot gevolg zal hebben. Als blijkt dat dit wel een risico zal zijn, is afgesproken dat de waterpartij wordt verplaatst binnen het plangebied. Het geotechnische onderzoek zal in een vroegtijdig stadium plaatsvinden.

De bebouwing strekt zich niet uit tot het profiel van vrije ruimte. In de zuidoostelijke hoek wordt ook geen water gegraven in het profiel van vrije ruimte van de waterkering. Hiermee blijft de inlaat aldaar ook onaangetast.

Voor werkzaamheden die plaatsvinden nabij de waterkering en in de beschermingszones, dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

18 van de 40 kilometer waterkering rondom de Beemster, waaronder dijkvak 30 ter hoogte van het plangebied, voldoet niet aan de normen van het HHNK voor een toekomstbestendige dijk. Vanaf kwartaal 3 in 2016 worden de komende jaren de afgekeurde delen versterkt als onderdeel van het Verbetering Boezem Kade programma. Hiervoor wordt ontgraven klei van onder andere het plan Nieuwe Tuinderij - Oost toegepast. Voor het eventueel verplaatsen van de dijk-sloot blijft bij uitvoering van het plan Nieuwe Tuinderij - Oost voldoende ruimte.

Waterkwantiteit

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak is getoetst aan de hand van de "Keur 2016" van het HHNK.

In de Keur 2016 is in artikel 3.3 'Verbod op versnelde afvoer door nieuw oppervlak' vastgelegd dat het verboden is zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen. In artikel 3.2 'Watervergunning waterstaatswerken en beschermingszones' zijn lid 1 t/m lid 8 de regels, met betrekking tot gebods- en verbodsbepalingen, vastgelegd. In het beleidsdocument "Algemene regels bij de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016" zijn de algemene bepalingen, vrijstellingen en voorschriften nader beschreven. Hierin is ook het onderscheid beschreven in de hoeveelheid aan verhardingstoename en de 'uitleg' op de compensatieplicht.

De compensatieplicht geldt in de volgende gevallen;

- 10% watercompensatie van de toename in verhard oppervlak, wanneer er meer dan 800m² en minder dan 2.000m² verhard oppervlak wordt aangebracht;
- Maatwerkberekening bij verhardingstoename boven de 2.000m².

Voor het plangebied is een berekening gemaakt van de oppervlakken van verhard, onverhard en open water in de huidige situatie. In de referentiesituatie is de verharding van het voormalige zwembad De Wilgenhoek meegenomen als verhard oppervlak. Voor de toekomstige situatie is het verkavelingsplan aangehouden en is rekening gehouden met een verhardingspercentage van 35% voor het uitgeefbare gebied. Daarnaast is de verharding bepaald voor alle verhardingen binnen de openbare ruimte (trottoirs, rijwegen, parkeerplaatsen etc.).

Als gevolg van de gebiedsontwikkeling is er een verhardingstoename van 39.235 m² ten opzichte van de referentiesituatie. De compensatie-eis is 10% van de toename aan verhard oppervlak. Dit resulteert in 3.923 m² te graven water. Daarnaast wordt ten opzichte van de bestaande situatie 1.782 m² gedempt. Te dempen water moet 1 op 1 worden gecompenseerd. Het minimale oppervlak te graven bedraagt 5.705 m².

Er wordt 5.982 m² aan open water gegraven door extra open water in De Nieuwe Tuinderij – oost, de verbreding van de watergangen en het open water in de zuidoostelijke hoek. Dit resulteert in een wateroverschot van 277 m². Hierbij wordt voldaan aan de compensatie eis van HHNK.

Waterkwaliteit

Door de huidige watergangen te verbreden en nieuw water te graven ontstaat meer ruimte voor het afwaterende hemelwater in het plangebied alvorens het afstroomt naar lager gelegen peilgebieden en uiteindelijk naar het gemaal. Door rondom de woonblokken veel groene zones toe te passen kan afstromende water van daken en verharding op het oppervlaktewater afstromen. Tevens wordt door de ophoging van het plangebied een extra buffer gecreëerd om water te kunnen “bergen” in de grond alvorens het afstroomt via open water. De uiteindelijke ophoging wordt bepaald aan de hand van het aanvullende geohydrologische onderzoek. Hierin komt ook de waterrobuustheid van het toekomstige watersysteem aan bod.

Riolering

Voor het plangebied wordt een volledig gescheiden stelsel aangelegd. Regenwater dat afstroomt van daken en verhardingen wordt rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Enkele verhardingen kunnen afstromen via de berm.

In het plangebied is een rioolgemaal aanwezig. Dit gemaal wordt verplaatst naar de zuidoosthoek. Het gemaal wordt door middel van een nieuwe put aangesloten op de aanwezige persleiding.

Grondwater

Ten behoeve van het voorkomen van grondwateroverlast worden tussen de noordelijke en westelijke nieuwbouwwoningen en de aan het plan grenzende bestaande bebouwing voorzieningen getroffen (bijvoorbeeld drainage) om te borgen dat er geen grondwateroverlast ontstaat door afwaterend water van het nieuwe, hoger gelegen plangebied. Het nemen van maatregelen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming Wonen – 2.

Beheer en onderhoud

Tijdens de uitvoering van het plan komt het beheer en onderhoud van het watersysteem tijdelijk te vallen onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Al het water binnen de plangrenzen hoort tijdens de ontwikkeling namelijk tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Na de realisatie van de Nieuwe Tuinderij - Oost, ligt het in de lijn der verwachting dat deze na toetsing aan de uitgangspunten voor varend onderhoud, het beheer en onderhoud van de watergangen, van de ontwikkelaar wordt overgedragen naar het hoogheemraadschap.

5.3 Bodem

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

Voor het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het grootste deel van het plangebied is in 2010 onderzocht. Dit onderzoek is in 2016 geactualiseerd⁸. Het betreft een actualisatie van onderzoek dat in 2010 is uitgevoerd. Het onderzoek geeft aan dat enkel lichte verhogingen in zowel grond als grondwater zijn aangetoond. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Het aanwezige puinpad kan worden beschouwd als asbestvrij. Er zijn geen belemmeringen voor de toekomstige woonbestemming.

⁸ Actualisatie bodemonderzoek De nieuwe Tuinderij Oost te Zuidoostbeemster, Grondslag BV, 15 april 2016

Het verkennend bodemonderzoek voor de percelen D3230, 3775 en 3776⁹ geeft aan dat ter plaatse van het voormalige zwembad (opslag van chloorbleekloog en bijbehorende leidingen), verhogingen aanwezig zijn. In het grondwater nabij de opslag van chloorbleekloog is een lichte verhoging aan dichloormethaan aangetoond. In de grond zijn geen verhogingen aangetoond. Tevens zijn ter plaatse van de overige delen van de onderzoekslocatie lichte verhogingen aangetoond aan minerale olie, kwik en PCB. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium, nikkel en cis+trans dichlooretheen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De aangetoonde lichte verhogingen in zowel de grond, het grondwater als de waterbodem vormen geen milieuhygiënische beperking voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.4 Archeologie

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

De bodemingrepen die gepaard gaan met de geplande realisatie van het plan, kunnen mogelijk eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem verstoren en/of vernietigen. Derhalve dienen voorafgaand aan die werkzaamheden de archeologische waarden binnen het plangebied in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek¹⁰ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren bijna overal laag is. De Beemster is een voormalige droogmakerij, waar het tot de 16e eeuw ongeschikt was voor bewoning. Er heeft aan de westzijde van het plangebied een 17e eeuwse buitenplaats gelegen, waarvan de landerijen binnen de begrenzing van de geplande ontwikkeling vallen. Deze buitenplaats is ook opgenomen in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003.

Ter plekke van deze landerijen kunnen archeologische resten worden aangetroffen die verband houden met de bewoning van de buitenplaats. Deze resten kunnen bestaan uit funderingen van (bij)gebouwen (zoals schuren, prieeltjes, tuinhuisjes); greppels, kuilen e.d. die verband houden met de tuinaanleg; waterputten, beerputten, afvalkuilen etc. Materiaal categorieën kunnen bestaan uit houten constructies en objecten, bakstenen funderingsresten, botresten en voorwerpen van bijvoorbeeld aardewerk, glas en metaal.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied, ter plekke van de landerijen van de buitenplaats BEEM28A vervolgonderzoek aanbevolen, in de vorm van een geofysisch onderzoek, door middel van grondradar en/of weerstandsmetingen. Doel van het onderzoek zal zijn om op non-destructieve wijze vast te stellen of er nog resten in de ondergrond aanwezig zijn.

Op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is voor het deel dat in de archeologische beleidsnota als waardevol gebied is aangemerkt, een dubbelbestemming opgenomen. Het betreft een middelgrote buitenplaats aan de Purmerenderweg. Hier dient, voordat werkzaamheden plaatsvinden, nader archeologisch onderzoek te worden verricht.

⁹ Verkennend bodemonderzoek plan 'De Nieuwe Tuinderij' percelen D3230, 3775 en 3776 te Zuidoostbeemster, Grondslag BV, 4 november 2013

¹⁰ Archeologisch onderzoek De Nieuwe Tuinderij – oost, Bureauonderzoek, Sweco Archeologische rapporten 2047, 2 september 2016

5.5 Flora en fauna

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

5.5.1 Gebiedsbescherming

In de door Van der Goes en Groot uitgevoerde Habitattoets¹¹ zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden 'Polder Zeevang' en 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' getoetst. Ten gevolge van de ontwikkeling zouden negatieve effecten kunnen optreden op relevante natuurwaarden in Natura 2000-gebied Polder Zeevang als gevolg van de storende factoren: verzuring, vermisting, geluid, lichthinder, trillingen en optische verstoring. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling blijkt dat ten gevolge van het project geen negatieve effecten kunnen optreden op relevante waarden van het Natura 2000-gebied Polder Zeevang, en zeker geen significant negatieve effecten. De instandhoudingsdoelstellingen worden niet negatief beïnvloed.

In het verkennend natuuronderzoek De Nieuwe Tuinderij - Oost¹² wordt deze conclusie onderschreven. Gelet op de grote afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (> 10 km), zal er zeer waarschijnlijk geen sprake zijn van significante effecten als gevolg van stikstofdepositie. Om echter het effect te kunnen kwantificeren en te bepalen of er wel of niet een melding van de activiteiten nodig is, dient een berekening in Aerius te worden uitgevoerd zodra de activiteiten van de ingreep in detail vaststaan. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan echter niet in de weg.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Externe werking is niet aan de orde. Bovendien maakt het plangebied geen onderdeel uit van weidevogelleefgebied en er is geen relatie met deze gebieden. Een vervolprocedure is niet noodzakelijk en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

5.5.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. In het kader van het verkennend natuuronderzoek is een inventarisatie uitgevoerd naar de actueel en potentieel voorkomende beschermde soorten in het plangebied en in de directe naastgelegen omgeving van het plangebied. De inventarisatie bestaat uit een bronnenonderzoek, verkennend veldbezoek en habitatgeschiktheidsbeoordeling. Hieronder zijn de conclusies samengevat.

Flora

Effecten in het kader van de Wnb worden uitgesloten. Een vervolprocedure is niet noodzakelijk en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Zoogdieren

Uit het voorliggend onderzoek blijkt dat het gebied gebruikt wordt als foerageergebied voor vleermuizen. Deze bossingels en bosjes blijven gehandhaafd. Van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van vleermuis foerageergebied en vliegroutes is derhalve geen sprake. De Wnb staat voor wat betreft vleermuizen derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

Met inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming op 1 januari 2017, hebben de kleine marterachtigen (bunzing, wezel en hermelijn) in de provincie Noord-Holland (net als in de Provincie Noord-Brabant) een beschermde status gekregen, zijnde niet-vrijgestelde soorten. Het plangebied vormt een geschikt foerageergebied door aanwezigheid van muizen, konijnen in combinatie met een gevarieerd landschap (bos, ruigte, grasland, etc.). Omdat er daarmee mogelijk vaste verblijfplaatsen of rustplaatsen van niet-vrijgestelde zoogdieren in het plangebied en potentieel leefgebied in de direct omgeving, kan aantasting van verblijfplaatsen niet op voorhand

¹¹ Habitattoets, Van der Goes en Groot, Van der Goes en Groot, 25 september 2013

¹² Verkennend natuuronderzoek De Nieuwe Tuinderij – oost, Sweco Nederland BV, 3 april 2017

uitgesloten worden. In dit kader zullen aanvullende veldinventarisaties worden uitgevoerd. Een ontheffing voor aantasting van verblijfplaatsen van de kleine marterachtigen is naar verwachting verleenbaar en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Vogels

Eventuele versturende werkzaamheden dienen uitsluitend buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd om verstoring van nesten en broedsels te voorkomen.

Omdat vaste (jaarrond beschermde nesten van o.a. ransuil en sperwer niet met zekerheid uitgesloten kunnen worden, wordt aanbevolen om een nadere verkenning uit te voeren naar dergelijke nesten. Dit om overtreding op Wnb uit te kunnen sluiten. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er niet voldoende informatie beschikbaar is om de toetsing aan de Wnb uit te kunnen voeren. Er zijn daarom aanvullende veldbezoeken nodig. Gezien er naar verwachting alternatieve nestlocaties aanwezig zijn voor vogels met vaste (jaarrond) beschermde nesten in bomen, is een ontheffing hiervoor naar verwachting verleenbaar en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Vissen

Met ingang van 1 januari 2017 zijn de bittervoorn, kleine modderkruiper en tevens rivierdonderpad buiten Natura 2000-gebied niet meer beschermd in de Wet natuurbescherming. De Zorgplicht blijft wel gelden voor deze soorten. Dit betekent dat bij aantasting van watergangen (inclusief "natte" oevers), er niet opzettelijk vissen verstoord of gedood mogen worden en dat rekening gehouden moet worden met de kwetsbare voortplantingsperiode (globaal eind maart t/m augustus).

Amfibieën

Een nader onderzoek dient te worden verricht naar het voorkomen van de rugstreeppad als watergangen vergraven worden en overwinteringlocaties (rommelhoeken met puin en hout) ontmanteld worden. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er niet voldoende informatie beschikbaar is om de toetsing aan de Wnb uit te kunnen voeren. Er zijn daarom aanvullende veldbezoeken nodig. Dit betreft minimaal drie veldbezoeken verspreid over het seizoen (april, mei, midden juli). Een ontheffing voor aantasting van verblijfplaatsen en leefgebied van de rugstreeppad is naar verwachting verleenbaar en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Conclusie

Nader onderzoek zal worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten en rugstreeppadden. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek zal mogelijk ontheffing van de Wnb aangevraagd moeten worden. Deze ontheffing is naar verwachting verleenbaar en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

5.6 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij – oost is verkeerskundig onderzoek¹³ uitgevoerd.

De Purmerenderweg heeft in de huidige situatie een hoge intensiteit en een hoge snelheid. Hierdoor sluiten de vormgeving van de weg, de functie en het gebruik niet optimaal bij elkaar aan. De verkeerssituatie op de Purmerenderweg wordt verbeterd door de aanleg van de aansluiting op de N244. Door de aansluiting verdwijnt het grootste deel van het doorgaande verkeer. Dit geeft mogelijkheden voor het ontsluiten van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij – Oost op deze weg. De woningen in De Nieuwe Tuinderij – Oost zijn met een enkele ontsluiting op de Purmerenderweg af te wikkelen, mits er ook een noodontsluiting wordt gerealiseerd. Dit is het geval.

¹³ Verkeersonderzoek De Nieuwe Tuinderij – Oost, Goudappel Coffeng, 24 april 2017

Het plangebied zal voor motorvoertuigen worden ontsloten via een aansluiting op de Purmerenderweg (verlenging van het Middenpad) welke is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' en reeds is aangelegd. Vanaf het nieuwe Middenpad worden clusters in de buurten via een heldere lusstructuur met elkaar verbonden. Daarnaast worden er verschillende langzaamverkeersontsluitingen aangelegd op basis waarvan het langzaam verkeer het gebied in verschillende richtingen kan bereiken en verlaten. Om de bestaande linten niet te veel te belasten takken vanuit de buurt alleen de langzaam verkeersroutes hierop aan. Zoveel mogelijk wordt geparkeerd op eigen terrein. In de clusters wordt het parkeren opgelost in een parkeer-koffer.

Het parkeren zal deels op eigen erf gaan plaatsvinden en deels op de openbare parkeerplaatsen die binnen het plangebied worden aangelegd. De woningen aan het lint parkeren op eigen erf. In de regels van de bestemming Wonen – 1 is dit geborgd. Voor de woningen in de buurten moet worden voldaan aan de parkeernorm conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW. De parkeernorm is het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW-kencijfer. In de regels van de bestemming Wonen – 2 en Woongebied is dit geborgd.

5.7 Geluid

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

Voor het gebied De Nieuwe Tuinderij – Oost is akoestisch onderzoek¹⁴ uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels als gevolg van de A7 en de Purmerenderweg.

In het woningbouwplan wordt als gevolg van de A7 en de Purmerenderweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en zullen derhalve geen hogere waarden aangevraagd hoeven te worden.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

¹⁴ Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De nieuwe Tuinderij oost, 9 september 2016, Witteveen en Bos

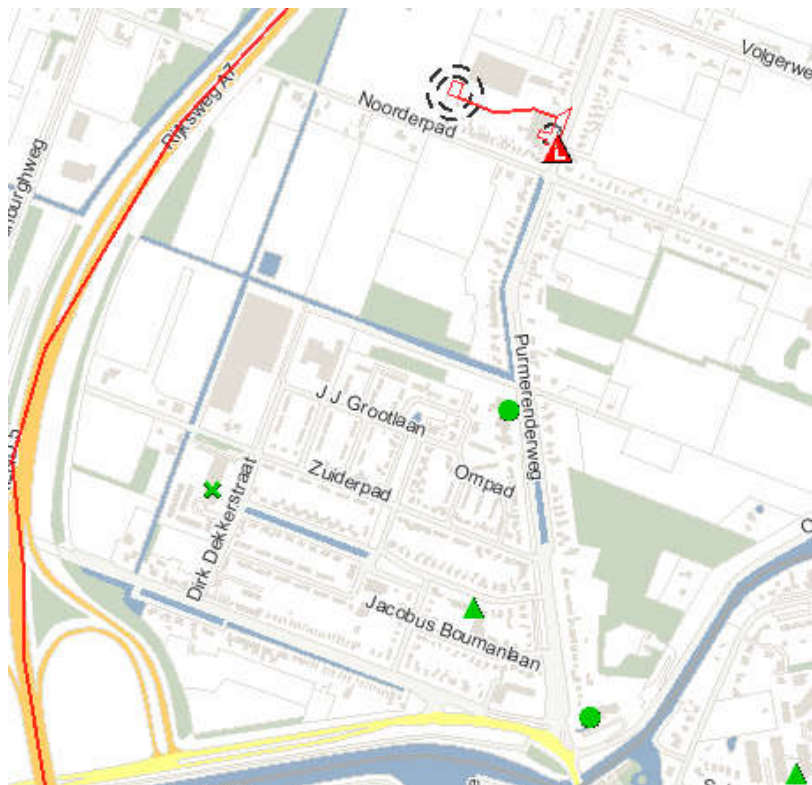
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De totale ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.9 Externe veiligheid

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

De risicokaart geeft aan dat er één bedrijf met een risicocontour in de omgeving van het plangebied aanwezig is. Het gaat om het tankstation met LPG-installatie dat aan de Purmerenderweg 113 is gevestigd. De LPG-omzet van dit station bedraagt 84 m³. Voor een LPG-tankstation met een omzet lager dan 500 m³ geldt dat vanaf het vulpunt minimaal 25 meter en vanaf de ondergrondse tank minimaal 15 meter moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Het plangebied waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt, ligt op een grotere afstand van het vulpunt van het tankstation. Daarnaast ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van 150 meter van LPG-tankstation waardoor er geen noodzaak is om een kwalitatieve risicoanalyse (QRA) uit te voeren.



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

Buisleidingen

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

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldingsnotitie opgesteld.

Projectnaam	De Nieuwe Tuinderij
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van in totaal 540 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Totale woningbouwproject De Nieuwe Tuinderij bevat circa 540 woningen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Enkel relevant tijdens de bouw
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Braakliggend terrein

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

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

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

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

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer
- Water
- Wonen – 1
- Wonen – 2
- Woongebied
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)
- Leiding – Riool (dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

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

- Artikel 2: Wijze van meten
De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

De hoofdgroenstructuur in het plangebied is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voet- en fietspaden, toegangswegen en noodontsluitingen zijn binnen de bestemming toegestaan. Wegen zijn uitsluitend toegestaan voorzover deze de bestemming Groen over een lengte van niet meer dan 10 meter doorkruizen;

- Artikel 4: Verkeer

De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Water

De hoofdwaterstructuur in het plangebied is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn bruggen en overige kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

- Artikel 6: Wonen - 1

Er is onderscheid gemaakt tussen de woningen langs het Noorderpad en Middenpad (lintbebouwing) en de woningen in de buurten, omdat deze verschillende locaties om verschillende regels vragen. De woningen aan het Middenpad hebben de bestemming Wonen – 1. Aansluitend bij de bestaande woningen aan de linten, zijn hier uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt hier 4 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en 'Woongebied' tezamen, bedraagt niet meer dan 300. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Voor bijbehorende bouwwerken is grotendeels aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen die op grond van het Besluit omgevingsrecht gelden voor bijbehorende bouwwerken. De bestemmingsregels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

- Artikel 7: Wonen - 2

Binnen de bestemming Wonen - 2 mogen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 meter. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en 'Woongebied' tezamen, bedraagt niet meer dan 300. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of twee aaneen', is bepaald dat op deze gronden maximaal 4 woningen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen. Omdat lange rijen met aaneengesloten bebouwing achter bestaande woningen ongewenst zijn, is in de regels bepaald dat maximaal 5 woningen aan elkaar mogen worden gebouwd.

Voor bijbehorende bouwwerken is grotendeels aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen die op grond van het Besluit omgevingsrecht gelden voor bijbehorende bouwwerken. De bestemmingsregels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

- Artikel 8: Woongebied

Voor de gronden waar woningbouw voorzien is maar die verder van bestaande woonbebouwing zijn gelegen, is de bestemming Woongebied opgenomen. Het betreft een globale eindbestemming die echter voldoende objectief is begrensd en waarbij de maximale bouwmogelijkheden voldoen aan een goede ruimtelijke ordening:

De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 meter. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en 'Woongebied' tezamen, bedraagt niet meer dan 300. Om de verkavelingsrichting te borgen is opgenomen dat de voorgevel van de woningen haaks danwel parallel aan de

bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemmingen Groen, Verkeer, Wonen – 1 en Wonen – 2 dient te worden gebouwd.

Voor bijbehorende bouwwerken is grotendeels aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen die op grond van het Besluit omgevingsrecht gelden voor bijbehorende bouwwerken. De bestemmingsregels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

- Artikel 9: Leiding – Riool

De aanwezige rioolpersleiding wordt beschermd door middel van de onderhavige dubbelbestemming.

- Artikel 10: Waarde – Archeologie

De gronden waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn, zijn tevens bestemd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Voordat bouw- en/of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden moet door middel van archeologisch onderzoek zijn aangetoond dat deze werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van de archeologische resten

- Artikel 11: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 12: Anti-dubbeltelregel

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

- Artikel 13: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

- Artikel 14: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 15: Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 16: Overgangsregels

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

- Artikel 17: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

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

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

7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2016 t/m 30 januari 2017 ter inzage gelegen voor inspraak. Op 11 januari 2017 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Bij aanvang van de bovengenoemde periode is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) tevens aangeboden aan diverse overleginstanties.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn 3 reacties ontvangen. In de Nota Inspraak en Vooroverleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, zijn in hoofdstuk 2 de ontvangen overlegreacties samengevat en van een inhoudelijke beantwoording voorzien. Vervolgens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Naar aanleiding van de inspraak zijn binnen de inspraaktermijn 22 inspraakreacties ontvangen. In de Nota Inspraak en Vooroverleg zijn in hoofdstuk 3 de inspraakreacties samengevat en per onderwerp gerubriceerd. Per onderwerp is een inhoudelijke beantwoording gegeven. Ten slotte is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2 Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp

In de fase van voorontwerp naar ontwerp zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft:

Verbeelding

- In de bestemming Woongebied wordt aan de oostzijde, naast het dijkpark, de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of twee-aaneen' opgenomen. Hiermee wordt vastgelegd dat alleen vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen kunnen worden gebouwd in deze strook. Hiermee wordt de openheid van het dijkpark in de voorste bebouwing vanaf het dijkpark voortgezet. Op deze manier wordt voorkomen dat een muur van woningen kan worden gebouwd.

Regels

- In artikel 8 van de regels (bestemming Woongebied) is in de bouwregels voor hoofdgebouwen toegevoegd dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of twee aaneen' uitsluitend vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen zijn toegestaan.

Toelichting

- Actualisatie paragraaf 4.3.2 van de toelichting in verband met de inwerkingtreding van de gewijzigde Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV);
- Actualisatie paragraaf 4.3.4 van de toelichting in verband met het beschikbaar komen van de Woningbouwmonitor 2016;
- In verband met de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, is de tekst in de bijlage 'Onderbouwing van behoefte en inpassing in stedelijk gebied ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking' op onderdelen gewijzigd evenals de tekst in paragraaf 4.2.2;
- Naar aanleiding van de gewijzigde ontwerptekening wat betreft de structuur aan de oostzijde van het plangebied, is de watertoets en de waterparagraaf (paragraaf 5.2 van de toelichting) geactualiseerd;

- In verband met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming is het verkennend natuuronderzoek geactualiseerd. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 5.5 van de toelichting;
- Het verkeersonderzoek is op onderdelen verduidelijkt. Tevens is paragraaf 5.6 geactualiseerd en aangevuld met het aspect 'parkeren';
- Naast de aanpassingen die naar aanleiding van de overleg- en inspraakreacties zijn doorgevoerd, is het beeldkwaliteitsplan ook op onderdelen aangepast naar aanleiding van het welstandsadvies.

8.3 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij – Oost' heeft van 11 september tot en met 23 oktober 2017 ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit met de relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Beemster, en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Er zijn 7 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en van beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassingen in het plan.

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

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

8.4 Ambtelijke wijzigingen van ontwerp naar vastgesteld

In de fase van ontwerp naar vaststelling zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft:

Toelichting:

- Paragraaf 4.4.3 is geactualiseerd naar aanleiding van de op 7 november 2017 vastgestelde Woonvisie Beemster 2018-2025;
- Paragraaf 5.10 is aangevuld met de tekst dat gemeenten thans verplicht zijn om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). In dit kader is een aanmeldingsnotitie opgesteld en als bijlage opgenomen.

Regels:

- In artikel 6.3.3, 7.3.3 en 8.3.3 is de regeling over parkeren gewijzigd. Er is voor het parkeren een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee zeker wordt gesteld dat voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd. Daarnaast is vastgelegd dat voor het bepalen van de parkeernorm de meest actuele versie van de CROW-brochure wordt gebruikt. Tot slot is in de bestemming Wonen – 1 vastgelegd dat minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd en in stand moeten worden gehouden.

Bijlagen:

- Het beeldkwaliteitplan is op onderdelen aangepast zodat deze beter correspondeert met de regels in het bestemmingsplan.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost met identificatienummer NL.IMRO.0370.2017DNTOOST-va01 van de gemeente Beemster.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

een bouwwerk met een primaire woonfunctie, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 bruto vloeroppervlakte

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.24 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder een bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

1.25 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.27 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.28 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.29 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.30 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.31 uitbouw:

een bouwwerk met een primaire woonfunctie, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.32 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. toegangswegen en noodontsluitingen;
- e. wegen zijn uitsluitend toegestaan voorzover deze de bestemming Groen over een lengte van niet meer dan 10 meter doorkruizen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;
- i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3,5 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeren;
- c. groen;
- d. water;
- e. duikers, bruggen en dammen
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn uitsluitend parkeerplaatsen met bijbehorende toegangsstraten toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
- d. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en steigers;
- e. dammen en bruggen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 meter;

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. parkeren;
- f. straten en paden;
- g. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- h. groen;
- i. water;
- j. dammen en bruggen;
- k. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen);
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en 'Woongebied' tezamen, bedraagt niet meer dan 300;
- c. een woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b. zijn bijbehorende bouwwerken ook toegestaan in de zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, voor zover deze bouwkundig verbonden zijn aan het hoofdgebouw en waarbij de breedte niet meer dan 4 meter bedraagt loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

6.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

6.3.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De gronden mogen slechts voor de bestemming in gebruik worden genomen indien op eigen terrein of in het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand worden gehouden conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW, of ingeval van actualisering diens opvolger of vervanger. De parkeernorm is het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW-kencijfer. Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd en in stand worden gehouden.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. parkeren;
- f. straten en paden;
- g. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- h. groen;
- i. water;
- j. dammen en bruggen;
- k. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen);
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en 'Woongebied' tezamen, bedraagt niet meer dan 300;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of twee aaneen' zijn uitsluitend vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen toegestaan waarbij het maximum aantal woningen niet meer dan 4 bedraagt;
- d. het aantal woningen dat aaneen wordt gebouwd bedraagt per rij niet meer dan 5;
- e. een woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- h. in afwijking van het bepaald in sub f. en g. bedraagt de maximale goot- en nokhoogte ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand of twee aaneen' maximaal 4 respectievelijk 9,5 meter;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aangebouwde zijde ten minste 1 meter;
- j. de voorgevel van de woningen dient haaks danwel parallel aan de grens van het bouwvlak te worden gebouwd.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b. zijn bijbehorende bouwwerken ook toegestaan in de zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, voor zover deze bouwkundig verbonden zijn aan het hoofdgebouw en waarbij de breedte niet meer dan 4 meter bedraagt loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 7.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

7.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De gronden mogen slechts voor de bestemming in gebruik worden genomen indien op eigen terrein of in het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand worden gehouden conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW, of ingeval van actualisering diens opvolger of vervanger. De parkeernorm is het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW-kencijfer.

7.3.4 Voorwaardelijke verplichting voorkomen grondwateroverlast

De gronden mogen slechts voor de bestemming in gebruik worden genomen indien binnen het plangebied voorzieningen worden genomen (bijvoorbeeld drainage) en in stand worden gehouden om te voorkomen dat er grondwateroverlast ontstaat voor aangrenzende percelen door afwaterend water vanuit het plangebied..

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. parkeren;
- f. straten en paden;
- g. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- h. groen;
- i. water;
- j. dammen en bruggen;
- k. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen);
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' en 'Woongebied' tezamen, bedraagt niet meer dan 300;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of twee aaneen' zijn uitsluitend vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;
- c. een woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aangebouwde zijde ten minste 1 meter;
- g. de voorgevel van de woningen dient haaks op danwel parallel aan de bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemmingen Groen, Verkeer, Wonen – 1 en Wonen - 2 te worden gebouwd.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid b. zijn bijbehorende bouwwerken ook toegestaan in de zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, voor zover deze bouwkundig verbonden zijn aan het hoofdgebouw en waarbij de breedte niet meer dan 4 meter bedraagt loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 8.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

8.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

8.3.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De gronden mogen slechts voor de bestemming in gebruik worden genomen indien op eigen terrein of in het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand worden gehouden conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW, of ingeval van actualisering diens opvolger of vervanger. De parkeernorm is het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW-kencijfer.

Artikel 9 Leiding – Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde voor de onderliggende hoofdbestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemming, mits:

- a. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in 9.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het graven van sloten evenals het aanleggen van een drainage;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- g. het maken van dammen, kaden en oeververzwaringen;
- h. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen.

9.4.2 Uitzondering

Het in lid 9.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen waaronder in ieder geval verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels en het vervangen van bestaande drainage of werken en werkzaamheden.

9.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

10.3.2 Rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

10.3.3 Voorschriften

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, zoals blijkt uit het in lid 10.3.2 bedoelde rapport, kan bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 10.2, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in 10.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- d. het graven van sloten evenals het aanleggen van een drainage;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- g. het maken van dammen, kaden en oeversverzwaringen;
- h. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen.

10.4.2 Uitzondering

Het in lid 10.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen waaronder in ieder geval verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels en het vervangen van bestaande drainage of werken en werkzaamheden.

10.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

10.4.3 Voorschriften

Voor zover de in lid 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor behoud en bescherming van de waterkering en waterstaatsdoeleinden.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de gronden mogen ten behoeve van de in 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. In dit kader wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de waterkeringsbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
- b. gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- en vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;
- d. het gebruik van grond voor prostitutie.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen indien dit nodig is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. de regels ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

14.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij – Oost'.