

Datum : 7 JUL 2009

Ons kenmerk 2009-36939

Onderwerp Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I

GEMEENTE BEEMSTER	
registratienr.:	1212
Ingek. d.d.:	15 JUL 2009
sector:	Grieffier
kopie:	
archiefcode:	

Raad van de gemeente Beemster
Postbus 7
1462 ZG MIDDENBEEMSTER

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

Behandeld door P.J.P. Ruber
E-mail ruberp@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 3321

Uw kenmerk 2009-36939

Geachte Raad,

VERZONDEN 14 JULI 2009

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 9 februari 2009 verzocht het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 18 december 2008. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

Formele aspecten;
Planinhoud;
Ambtelijk overleg;
Bedenkingen;
Hoorzitting;
Beoordeling bestemmingsplan;
Beoordeling van de bedenkingen;
Bestuurlijk overleg.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 2 juni 2008 en 31 december 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve niet tijdig, gewijzigd vastgesteld.

raad v.l.a.
24.9.2009

Het bestemmingsplan is niet overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 10 augustus 2009 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 26 juni 2009 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Het globaal plan met uit te werken plandelen heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woonwijk "De Nieuwe Tuinderij" in Zuidoostbeemster. Er is voorzien in de bouw van maximaal 820 woningen inclusief een woonzorgcentrum, verplaatsing van een kassencomplex, groenzones en een landgoed Zwaansvliet.

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De meeste opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt. Voor zover dat niet het geval is, gaan wij hierop in in paragraaf 4.2.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

- a. J. Zuurbier-Beland
- b. Dhr./mw. Sluks
- c. T. Blumers
- d. G. Meinen
- e. T.F. Segers
- f. J.M. Ernsting
- g. W. Vloon
- h. A. Bakker en J. Kluken
- i. M.G. Buijs-de Groot
- j. C.N. Inniger Woestenburg
- k. Y.M. Mathey
- l. F. Pronker-de Boer

m. N.J. v.d. Voorst
n. M.M. Jansen-Splinter
o. I. Lommers
p. C. Bolin en N.G. Wenstink
q. J.W. Meinen
r. J. Berking
s. R. Smidt
t. J. de Jong
u. A.S.M. Knook
v. Mw. Hesseling-Brinkman
w. J.G. Barendsen
x. P.I.M. de Haas
y. U. Wiersma
z. Fam. Kleiss
aa. Y. Edel
bb. N.P. van Beusekom en A.J.M. Boots
cc. J.P. de Lange
dd. K. Rem
ee. Familie Meijer
ff. Fam. Van Pelt
gg. C.A.M. Ruijter-Stoop
hh. P. van Maris
ii. H.Z. Peek
jj. C.M. Kemper
kk. I.D. van der Knaap
ll. R. de Jong

mm. W.W.J. Riedijk
nn. Spuistraat Advocaten namens J.W. de Jonge e.a.
oo. St. Bewoners Netwerk Beemster
pp. M. Meijer
qq. J. Visser
rr. C.J. Zandbergen
ss. Dhr. Calma
tt. P.J. Schoo
uu. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J. Segers
vv. J.M. van den Berg

Reclamant genoemd onder II (R. de Jong) heeft de bedenkingen pas na het verstrijken van de voorgeschreven termijn ingediend. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen

Reclamanten genoemd onder a tot en met kk hebben door invulling van een standaard formulier bedenkingen ingebracht.

Puntsgewijs hebben de bedenkingen betrekking op het volgende:

1. Het aantal de bouwen woningen is te hoog en is strijdig met het migratie-saldo nul beleid voor het gebied Laag Holland.
2. De nieuwe verkeersontsluiting met een extra ontsluiting op de A7 ter hoogte van de Purmerenderweg is onnodig en ongewenst.
3. De cultuurhistorische waarden van de Beemster worden aangetast. De beoogde woningbouw in 'buurten tussen de lintbebouwing' tast rechtstreeks de hoge cultuurhistorische waarden aan.
4. De kleinschaligheid en het dorpse en landschappelijke karakter wordt aangetast. Er zou gebouwd moeten worden conform de uitgangspunten van "Bouwen voor Waterland 2020" waarin gridlijnen zijn aangeduid. Een gridlijn is een met bomen begroeide weg met aan beide zijden een sloot. De juiste definitie van bouwen aan de gridlijn is dan: één rij dik en elk (vrijstaand) huis direct ontsloten aan het grid. Het plan voldoet hier niet aan. Des Beemsters heeft niet leidend kunnen zijn voor het beeldkwaliteitsplan aangezien het thema zuidoostbeemster nog niet is uitgewerkt.
5. De bebouwingsdichtheid neemt ongepaste, grootstedelijke vorm aan.
6. De bebouwing wordt te hoog. Het Nationaal Landschap Laag Holland verdraagt geen hoogbouw.
7. Een duidelijke bestemming per bebouwingsvlak ontbreekt. Er kan overal een huurflat, supermarkt of groot gebouw gebouwd worden. Groen en openruimten zijn gewaarborgd.
8. De ruimte in de wijk voor spelen en recreatie is onevenwichtig en

onvoldoende uitgewerkt.

9. Er is onvoldoende parkeergelegenheid in het plan opgenomen.
10. Grootschalige bedrijvigheid zoals ook glastuinbouw, is ongewenst.
11. Het Reigersbos wordt aangetast. Vanwege de flora en fauna mag dit bos niet verdwijnen.

Reclamant genoemd onder mm, W.W.J.Riedijk heeft bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van het naast zijn huis gelegen perceel. Op dit perceel zouden twee huizen gebouwd mogen worden.

Reclamanten genoemd onder nn, Spuitstraat Advocaten namens J.W. de Jonge, J. van Burgel, J.C.J.Tiems, C.Bolier, G.J.M.Groot, E.K. de Vries-Mulder, en I.J.de Vries hebben bezwaar tegen de nieuwe woonwijk en de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf. Het plan maakt binnen de uit te werken bestemmingen een veelheid aan bestemmingen mogelijk waardoor volgens reclamanten te veel rechtsonzekerheid ontstaat. Voorts vindt men dat de gemeente te laat mededeling heeft gedaan van de ter inzage legging. De Beemster heeft grote cultuurhistorische waarde en maakt deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland en van de Stelling van Amsterdam. Volgens reclamanten worden door de bouwmogelijkheden de kernkwaliteiten van het nationaal landschap ontoelaatbaar aangetast. Grootschalige verstedelijking is hierin niet toegestaan. De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Reclamanten zijn van mening dat het plangebied door de provincie ten onrechte uit het nationaal landschap Stelling van Amsterdam verwijderd is. Tevens vinden reclamanten dat het plangebied zonder goede onderbouwing door de provincie binnen de rode contouren is gebracht, hoewel dit gebied deel uit maakt van het nationaal landschap Laag Holland. In het plangebied worden volgens reclamanten veel meer woningen gepland dan volgens het geldende beleid is toegestaan. De historische dijk- en waterstructuren en de linten met open groene gebieden worden volgens de reclamanten aangetast. Ook de UNESCO acht het van belang dat de openheid in stand blijft. Het zorgcentrum krijgt een totale hoogte van 19 meter. Een dergelijke hoogte vinden reclamanten niet passend in het nationaal landschap. Volgens het plan worden 820 woningen voorzien. De regionale woonvisie laat echter maar 700 woningen toe. Volgens reclamanten herbergt het gebied hoge natuurwaarden en dan met name in het Reigersbos en in het gebied juist ten westen van het zwembad. Er zouden

vier soorten vleermuizen zijn waargenomen.

De inventarisatie van deze waarden is te summier en deze waarden kunnen – in tegenstelling tot wat de gemeente beweert – volgens reclamanten bij bebouwing niet bewaard blijven.

In de door de nieuwe wijk gegenereerde verkeer en parkeerbehoefte kan volgens reclamanten niet op een verkeersveilige manier worden voorzien. Extra ruimte voor waterberging is niet op de plankaart opgenomen. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente ten onrechte heeft geoordeeld dat er aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit wordt voldaan. De gemeente had een MER moeten opstellen. Tot slot stellen reclamanten dat de economische uitvoerbaarheid van het plan op geen enkele wijze is aangetoond.

Reclamanten genoemd onder oo, St. Bewoners Netwerk Beemster hebben grotendeels dezelfde bedenkingen als de hierboven genoemde reclamanten onder a tot en met kk. Daarnaast voeren zij aan dat de grootste concentratie rijtjeswoningen is gepland tussen de Purmerenderweg en de A7 waardoor een rafelrand ontstaat die het landschappelijke en dorpse karakter aantast. Reclamanten wijzen voorts op de forse toename van het aantal auto's waardoor huns inziens de luchtkwaliteit flink verslechtert.

Reclamant genoemd onder pp, M. Meijer, heeft soortgelijke bezwaren als de reclamanten genoemd onder a tot en met kk. Daarnaast geeft reclamant aan, dat er door de bouw van 1250 woningen een onaanvaardbare en verkeersonveilige situatie zal ontstaan op de Purmerenderweg die de enige ontsluitingsweg van de Zuidoostbeemster is.

Reclamant genoemd onder qq, J. Visser vindt het bouwen van zo'n groot aantal woningen een aantasting van het dorpse karakter van Zuidoostbeemster. Reclamant heeft bezwaar tegen de aantasting van het uitzicht, aangezien de garages pal op de erfgrans gebouwd zullen worden. Er zal aantasting van privacy ontstaan omdat de toekomstige burens recht in de tuin van reclamant kunnen kijken.

Reclamant genoemd onder rr, C.J. Zandbergen, heeft gevraagd om een schriftelijke reactie op de door hem ingediende zienswijze. De gemeente heeft dit niet gedaan. Reclamant heeft bezwaar tegen de aantasting van het Reigersbos. Alle bomen moeten gerooid worden dus van het oorspronkelijke bos blijft niets

over. Reclamant heeft de gemeente gevraagd om een strook bosgrond aan hem te verkopen. Nu heeft de gemeente hieraan de bestemming "agrarisch" gegeven. Dit is volgens reclamant nadelig voor de waarde. De gemeente is volgens reclamant vergeten te vertellen dat het Reigerbos als openbaar bos ingericht zou worden en dat de omwonenden dan de gelegenheid zouden krijgen om 25 meter bosgrond als buffer te kunnen kopen. Hij meent in aanmerking te komen voor planschade. Hij noemt de bouwlocatie een "Vinex-locatie", passend bij Purmerend. Reclamant verzoekt om aan het gehele plan de goedkeuring te onthouden.

Reclamant genoemd onder ss. Dhr. Calma, heeft bezwaar tegen het grote aantal te bouwen woningen en tegen de verkeersafwikkeling over de Purmerenderweg. Naar aanleiding van de inspraak heeft de gemeente toegezegd dat er achter de woningen een groenstrook behouden zal blijven. Nu heeft men hier patiowoningen geprojecteerd wat volgens reclamant een onaanvaardbare afbreuk van uitzicht en privacy tot gevolg heeft. Reclamant heeft voorts bezwaar tegen het zorgcomplex dat een hoogte van 17,5 meter zal krijgen en dat op maar 55 meter van zijn woning ligt. Reclamant noemt het onbegrijpelijk dat in een voorheen open landschap zo'n bouwwerk wordt geplaatst. Een situering aan het Middenpad, meer centraal in de wijk, is beter.

Reclamant genoemd onder tt. P.J. Schoo, is van mening dat er maximaal 25 woningen per hectare gebouwd moeten worden vanwege de waarden van het Unesco Werelderfgoed. In de plannen is volgens reclamant te weinig parkeerruimte, zeker bij de kavels C en F. De noodzakelijke verkeersmaatregelen zijn niet gegarandeerd. Achter het huis van reclamant grenzen de nieuwe kavels direct aan de bestaande bouw waardoor de privacy wordt aangetast. Reclamant vreest door de bouwactiviteiten overlast en schade te zullen ondervinden. Volgens reclamant zijn de onderzoeken naar geluidhinder, bodem en luchtkwaliteit slecht. Het is waarschijnlijk dat de bodem verontreinigd is omdat het hier gaat om tuinbouwlocaties.

Reclamanten genoemd onder uu. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J. Segers, hebben soortgelijke bezwaren als de reclamanten genoemd onder a tot en met kk. Daarnaast voeren zij nog het volgende aan:
De Beemster is Werelderfgoed. Volgens reclamanten wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het bestemmingsplan cultuurhistorisch passend is bij de

identiteit van de Beemster zoals opgenomen in het nominatiedossier Beemster Werelderfgoed, de Nota Belvédère, de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen en Des Beemsters. Des Beemsters geldt volgens reclamanten niet voor Zuidoostbeemster.

Er is geen toetsing gevraagd aan de Unesco. Reclamanten hebben dat wel gedaan. In het nominatiedossier staat dat het voor de ruimtelijke kwaliteit van de Beemster een belangrijk punt is dat het streekplan geen verdere verstedelijking toestaat.

Reclamanten verwijzen naar de brief van La4Sale waarin gedetailleerd en zeer kritisch commentaar wordt gegeven op het stedenbouwkundig plan de Nieuwe Tuinderij.

Reclamanten vinden de verkeerstechnische oplossing voor de nieuwe schoolomgeving ongewenst. Zo zou het verkeersbelastende deel van het bedrijf van de firma Slot uit het dorp geplaatst moeten worden omdat dit verkeer over honderden meters op dezelfde rijbaan als de fietsende kinderen gaat.

Het geprojecteerde landgoed voldoet volgens reclamanten niet aan de kenmerken die daartoe door de provincie zijn gesteld. Reclamanten voeren voorts bezwaren aan met betrekking tot de externe veiligheid: enkele kwetsbare objecten ontbreken en het gevaar van brand in de caravanstalling en in het tuincentrum zijn niet onderzocht.

Volgens reclamanten is de bestemming "agrarisch" langs de A7 strijdig met de CHW kaart en met landschappelijke, agrarische (grondgebonden) bedrijvigheid; de geplande kassen zijn in strijd met het gemeentelijk beleid over openheid langs de A7. De beoogde woningbouw op Zuiderpad 15 krijgt een uitzicht op een muur van glas. Het bestemmen van een niet-agrarisch bedrijf binnen de agrarische bestemmingscontour is volgens reclamanten tegenstrijdig.

Tot slot wijzen reclamanten op de huns inziens ondeugdelijke berichtgeving en ter inzage legging.

Reclamant genoemd onder vv, J.M. van den Berg, heeft bezwaar tegen het woningaantal. Hij vraagt van Gedeputeerde Staten om in elk geval aan te geven hoe aan de eis van migratiesaldo 0 in het gebied Laag Holland wordt voldaan. De woningbouw is volgens reclamant geen goede ruimtelijke ordening, zowel qua aantal als qua volume. De gemeente zegt dat ontsluiting van de nieuwe wijk mogelijk zou zijn via een nieuwe aantakking op de N244 en de A7. Reclamant vindt dat dit nog lang niet zeker is en in het plan hiervan niet uitgegaan mag worden. Reclamant heeft ook bezwaar tegen de opslag van

caravans en kampeermiddelen in een agrarische bestemming en met een bouwhoogte van vijf meter.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

De reactie van burgemeester en wethouders is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

5. Hoorzitting

Op 7 april 2009 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Het verslag van de hoorzitting is bij dit besluit gevoegd.

6. Beoordeling van het bestemmingsplan

Wij menen dat het bestemmingsplan in grote lijnen in overeenstemming is met de streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" zoals die door ons college is vastgesteld op 28 februari 2006.

Wij zullen bij de bespreking van de bedenkingen meer concreet ingaan op ons oordeel over dit bestemmingsplan.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten genoemd onder a tot en met kk:

Punt 1:

De woningbehoefte met als basis migratiesaldo 0 moet gezien worden in regionaal verband en kan niet per kern of per gemeente berekend worden. Deze methode is door ons college vastgelegd in de streekplanuitwerking Waterlands Wonen en door Provinciale Staten in de Begrenzing nationaal landschap Laag Holland. Dit betekent dat er in de regio Waterland tot 2020 maximaal 5200 woningen gebouwd mogen worden. Ook het Rijk heeft zich hieraan gecommitteerd. In ISW verband is afgesproken om hiervan minimaal 2000 woningen binnenstedelijk ("ICT") te bouwen waarvan ongeveer 700 in Zuidoostbeemster. De locatie Zuidoostbeemster ligt immers grotendeels binnen de rode contour en is daarmee een ICT locatie.

De gemeente heeft de afgelopen tien jaar geen planmatige woningbouw meer gepleegd. Wij vinden de stelling van de gemeente dat er veel woningzoekenden zijn (volgens de actuele lijsten 1000 gegadigden waarvan 80% woonachtig in de Beemster) niet onaannemelijk.

Wij menen daarom dat het in dit plan opgenomen woningbouwaantal aanvaardbaar is en in overeenstemming is met het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van het bouwen in Laag Holland.

Punt 2:

De genoemde verkeersontsluiting is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de verkeersonderzoeken blijkt dat het verkeer via de bestaande infrastructuur, met enige kleine aanpassingen, goed afgewikkeld kan worden. Overigens verwachten wij dat de nieuwe aansluiting, als die er komt, een positief effect heeft op de verkeersbelasting in zuidoostbeemster. Het verkeer vanuit het noorden behoeft dan niet meer door de kern en hetzelfde geldt voor delen van zuidoostbeemster waarvoor dan een kortere route naar de A7 ontstaat.

Punt 3 en Punt 4:

Hier gaat het om een mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden van het Werelderfgoed De Beemster.

De kernkwaliteiten van het Werelderfgoed de Beemster zijn het geometrische inrichtingspatroon, de rechthoekige strokenverkaveling, de rechte wegen geflankeerd door sloten en bomenrijen en de grote openheid.

Wij merken op dat deze kenmerken geldig zijn voor het overgrote deel van de Beemster, maar niet gelden voor het relatief kleine gebied tussen de N244, de A7 en de ringvaart in zuidoostbeemster. Een blik op de kaart leert, dat de zuidoostbeemster in stedenbouwkundige zin meer aansluit bij de bebouwing van de gemeente Purmerend dan bij de Beemster.

Het gebied heeft een andere bodemkundige kwaliteit dan de rest van de Beemster. Het is een veel meer besloten gebied waar veel tuinderijen waren gevestigd. Van oudsher is de inrichting veel fijnmaziger en kleinschaliger dan in de rest van de Beemster en is de voor de Beemster zo kenmerkende grootschalige verkaveling en openheid hier niet aanwezig.

Wel zijn er kenmerkende polderlaantjes en waardevolle sloten aanwezig. De identiteit van de zuidoostbeemster wordt gekenmerkt door een woonwijkje met laagbouw, groen en waterpartijen en door de Purmerenderweg met

kleinschalige, vaak vrijstaande bebouwing met de kenmerkende bruggetjes over de langs de weg gelegen sloot.

Om het karakter van de Beemster en de Zuidoostbeemster te behouden, zal de gemeente het plan uitwerking in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan van SVP dd 28 april 2009, met uitzondering van de locatie Buitenplaats Zwaanshoek waarvoor op 25 mei 2008 een inrichtingsschets is gemaakt. Dit is nader vastgelegd in de brief van B&W van Beemster aan ons college dd 23 juni 2009 nr. 1093.

Gezien het voorgaande is ons oordeel dat een bij de bestaande kenmerken van de zuidoostbeemster passende bebouwing niet gezien kan worden als een ernstige aantasting van het Werelderfgoed.

Dit vanwege de hierboven genoemde afwijkende verkaveling en inrichting die eigenlijk niet kenmerkend is voor het Werelderfgoed. Daar komt nog bij, dat vanwege de fysieke afscheiding (N244 en A7) de bebouwing hier vanuit de rest van de Beemster niet of nauwelijks zichtbaar zal zijn en er dus geen zichtbare verstedelijking zal zijn die het eigenlijke gebied van het Werelderfgoed aantast. Wij achten dit deel van de bedenkingen daarom ongegrond.

Punt 5, de bebouwingsdichtheid.

Binnen de bestemming Wonen W-U-1 mogen maximaal 700 woningen worden gebouwd met een gemiddelde dichtheid van 32 woningen per hectare. Binnen de bestemming Wonen W-U-2 mogen maximaal 120 woningen worden gebouwd met een gemiddelde dichtheid van 17 woningen per hectare. De gemiddelde dichtheid over het gehele plangebied komt hiermee op ca 25 woningen per hectare. Dit is een "dorpse" dichtheid die aansluit bij wat elders in Zuidoostbeemster gebruikelijk is. Een stedelijke dichtheid begint bij 35 tot 40 woningen per hectare. Wij achten daarom dit deel van de bedenkingen ongegrond.

Punt 6, de bouwhoogte

Wij stemmen in met de reactie van het gemeentebestuur. De wijk zal overwegend uit laagbouw bestaan, met een relatief klein stedenbouwkundig accent van maximaal 19 meter, mede om de bijzondere functie van het zorgcentrum te accentueren.

Punt 7, een duidelijke bestemming ontbreekt, overal kunnen hoge of grote gebouwen worden gebouwd.

In een globaal bestemmingsplan is het gebruikelijk om op een bestemmingsvlak verschillende (globale) bestemmingen te leggen die dan nader worden geconcretiseerd in een uitwerkingsplan. Ook het uitwerkingplan heeft weer een procedure van inspraak, zienswijzen en beroep. De uitwerking vindt plaats op basis van de uitwerkingsregels van het 'moederplan'. Zo wordt een maximum van flexibiliteit bereikt met toch een waarborg voor de rechtszekerheid.

Wij merken op, dat binnen de globale woonbestemming in elk geval geen supermarkt gerealiseerd kan worden. Buiten het zorgcentrum is de bouwhoogte beperkt tot 14,5 meter. Wij achten de bedenkingen op dit punt ongegrond.

Punt 8 recreatie en groen

Wij wijzen erop dat het plan nog uitgewerkt wordt, wat betekent dat nu nog geen concrete groen- en recreatiegebieden zijn aangewezen.

In artikel 14 van de voorschriften is de aanleg van groenvoorzieningen en speelvoorzieningen opgenomen. Gezien de relatief geringe bebouwingsdichtheid behoeft niet gevreesd te worden dat de inpassing van groen- of recreatievoorzieningen bij de uitwerking van het plan niet mogelijk blijkt te zijn.

Punt 9 parkeervoorzieningen.

Ten aanzien van dit punt stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. In het stedenbouwkundig plan is een uitgebreide parkeerbalans opgenomen waaruit blijkt dat – gezien over het totale plangebied – in voldoende mate aan de parkeerbehoefte tegemoet gekomen kan worden.

Punt 10, glastuinbouw

Wij merken op dat het hier gaat om de verplaatsing van kassen van het perceel Zuiderpad 15 naar Zuiderpad 13. De hoeveelheid verkeer over het Zuiderpad zal hierdoor niet veranderen. De oppervlakte van de kassen is beperkt tot 3300 m² en de bouwhoogte tot maximaal 5 meter. In het stedenbouwkundig plan is een verkaveling opgenomen waarbij de woningen met de achterzijde (tuinzijde) gericht zijn naar de kassen. De afstand tussen de kassen en de achtergevel van de woningen zal daarbij ca. 25 meter zijn.

Wij hebben overwogen dat het plan nog uitgewerkt moet worden en dat het bij de uitwerking nog mogelijk is om voldoende afstand tot de kassen te houden, zowel vanwege het uitzicht als vanwege de milieubelasting als gevolg van een

mogelijke uitstoot van toxische stoffen.

Punt 11 Het Reigersbos

Het Reigersbos is een bosgebiedje met oude bomen aan de zuidoostzijde van het plangebied. Volgens de toelichting (Natuureffectrapportage blz 12) is het bos bijzonder door de leeftijd van het bos, de aanwezigheid van holten in de bomen en de slechte toegankelijkheid. In het bos zijn onder andere vleermuizen en vogels aangetroffen uit de zogenoemde Rode Lijst, zoals de matkop, de boomvalk en de wielewaal. Volgens een andere inventarisatie in opdracht van de gemeente (Bomenwacht en Diekman Landschapsarchitecten) is de natuurwaarde gering. Dit laatste slaat echter voornamelijk op de kwaliteit van de bomen. De gemeente geeft aan dat de natuurwaarden beschermd kunnen worden door de bebouwing in lage dichtheden ('bospercelen') en door compenserende maatregelen te treffen.

Wij vinden deze argumentatie van de gemeente niet overtuigend.

Aangetoond is, dat er verschillende soorten beschermde vogels en vleermuizen voorkomen. Volgens de plankaart is het gebied aangewezen voor woondoeleinden (W-U-2) en gezien de voorschriften en het stedenbouwkundig plan is het de bedoeling dat hier 30 woningen worden gebouwd, verspreid over het bos.

Wij menen dat hierdoor de genoemde waarden verloren gaan en dat de genoemde vogels –die behoren tot storingsgevoelige soorten- zullen verdwijnen. Voorts is nergens vastgelegd welke concrete compenserende maatregelen worden genomen. Bepaalde vogelsoorten, zoals de boomvalk en de wielewaal, zijn in Noord-Holland zeldzaam. Wij hebben voorts overwogen dat in de directe omgeving van de Beemster geen biotopen (bospercelen) voorkomen die als uitwijkplaats voor deze vogels geschikt zijn. Wij achten daarom de onderbouwing van de woningbouw op dit terrein gezien de aangetroffen natuurwaarden niet voldoende en zullen daarom aan dit deel van het plan de goedkeuring onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **mm. W.W.J. Riedijk** merken wij op dat op de twee naastliggende percelen met de (voormalige) huisnummers 164 en 166 geen woonbebouwing is toegestaan.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **nn Spuistraat Advocaten namens J.W. de Jonge e.a.** overwegen wij het volgende.

De bedenkingen die betrekking hebben op een mogelijke aantasting van het Werelderfgoed, de woningbehoefte, het parkeren en de aantasting van het Reigersbos zijn hierboven reeds beantwoord.

Ten aanzien van de waterberging merken wij op dat bij de uitwerking voldaan zal worden aan de eisen van het Hoogheemraadschap.

Ten aanzien van de bedenkingen met betrekking tot de luchtkwaliteit merken wij op dat wij de gemeente gevraagd hebben om aan de hand van nader onderzoek aan te tonen dat de luchtkwaliteit inderdaad blijft binnen de door de wet aangegeven normen. De gemeente heeft deze actualisatie laten uitvoeren:

De luchtkwaliteit is getoetst op wegvakniveau aan de volgende drie normen:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen).

De overige stoffen uit de Wet luchtkwaliteit benaderen de grenswaarden nergens in Zuidoostbeemster, laat staan dat de grenswaarden voor die stoffen worden overschreden. Deze resultaten van deze stoffen zijn daarom niet in het rapport opgenomen.

Voor zowel NO₂ als voor PM₁₀ is gerekend met een 'worst case'-scenario door NO₂ te toetsen in 2015 met de intensiteiten voor de A7 van 2020 en PM₁₀ te toetsen in 2011, met dezelfde invoergegevens als 2015.

In 2011 en 2015 vinden in de plansituaties geen overschrijdingen plaats van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂.

Maatgevend is onderzoekslocatie 3, de Zuiddijk (A7 – Zuiderweg).

In 2011 en in 2015 vinden in de plansituaties ook geen overschrijdingen plaats van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (µg/m³) en aantal dagen met een overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀.

Omdat in geen van de prognosejaren de grenswaarden worden overschreden voor zowel NO₂ als PM₁₀ is het niet noodzakelijk de autonome situatie te berekenen om een planbijdrage te bepalen.

Het plan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen zoals gesteld in artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer.

Reclamant heeft naar ons oordeel niet aangetoond dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. Voor het overige stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur.

Alles overziende achten wij de bedenkingen met betrekking tot het Reigersbos

gegrond. Voor het overige achten wij de bedenkingen ongegrond.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **oo. Stichting Bewoners Netwerk Beemster** overwegen wij het volgende: Hun bedenkingen zijn identiek aan de op de bedenkingenformulieren opgenomen punten 1 tot en met 11. Wij verwijzen naar onze antwoorden op deze punten.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **pp. M. Meijer**, stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. De afstand van de achtergevel tot de nieuwe woonbebouwing zal ongeveer 40 meter bedragen zodat niet van een onaanvaardbare situatie gesproken kan worden. Wij menen dat de gemeente hier in voldoende mate met de bestaande belangen rekening heeft gehouden.

Voor de bedenkingen van reclamant genoemd onder **qq. J. Visser**, geldt eveneens dat in voldoende mate met de bestaande belangen rekening is gehouden. Uiteraard zal de zuidoostbeemster door de nieuwbouw van karakter veranderen, maar reclamant toont volgens ons niet dat dit negatieve gevolgen dat voor het bestaande dorp zou hebben. Ten aanzien van zijn persoonlijke belangen: een garantie op een blijvend vrij uitzicht kan in Nederland nergens gegeven worden. De afstand tot de nieuwe woningen is niet zodanig klein dat dit tot overlast voor reclamant zou leiden. De bedenkingen worden daarom ongegrond geacht.

Reclamant genoemd onder **rr. C.J. Zandbergen**, heeft bezwaren tegen de bestemming "agraris" van een perceel bij het Reigersbos. Hij vindt dat de bouwlocatie een "Vinex" wijk wordt die niet past bij de Beemster. Verder heeft hij bezwaar tegen de aantasting van het Reigersbos. Wij achten de bedenkingen tegen de aantasting van het Reigersbos gegrond, zoals hierboven aangegeven. Ten aanzien van het agrarisch perceel stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. Voorts menen wij dat gezien de door de gemeente voorgestane stedenbouwkundige opzet van de wijk en de maximaal toegelaten woningdichtheid in de voorschriften, hier zeker niet van een Vinex wijk gesproken kan worden. Wij achten dit deel van de bedenkingen daarom ongegrond.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **ss. Dhr. Calma**, Overwegen wij dat uit het verkeersonderzoek niet gebleken is dat afwikkeling van het verkeer over de Purmerenderweg onmogelijk of onaanvaardbaar zou zijn. Wij menen dat tussen te woningen aan het Noorderpad en de nieuwe woonwijk volgens de stedenbouwkundige opzet voldoende afstand wordt gehouden. In het uitwerkingsplan kan hiermee rekening gehouden worden.

Ons inziens heeft reclamant niet aangetoond dat hij van het zorgcentrum overlast zal ondervinden. De bedenkingen worden daarom ongegrond geacht.

De bedenkingen van reclamant genoemd onder **tt. P.J. Schoo** over de woningdichtheid, de verkeerssituatie en de aantasting van het Werelderfgoed zijn in het voorgaand al aan de orde gekomen. Reclamant toont niet aan dat de onderzoeken op het gebied van bodem, geluid en luchtkwaliteit onvoldoende zijn.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamanten genoemd onder **uu. L.P.J. Stelder en drs. A.M.J. Segers** overwegen wij het volgende:

Wij zijn het eens met de gemeente dat de zuidoostbeemster een totaal ander stedenbouwkundig beeld vertoont dan de rest van de Beemster. De kwaliteiten van het werelderfgoed zijn in de zuidoostbeemster niet evident.

Voorts zullen de bouwplannen in de zuidoostbeemster, gezien de visuele afscheiding door de A7 en de N244, niet verstorend werken op het landschapsbeeld van het werelderfgoed.

Reclamant wijst op het nominatiedocument voor het Werelderfgoed uit 1999 waarin staat: "an essential point for the special quality of De Beemster is that the regional plan does not permit any further urban development in the small area of Zuidoostbeemster". Hierover overwegen wij dat reeds in de in 1996 vastgestelde Structuurvisie Zuidoostbeemster gekozen werd voor woningbouw. In het streekplan Noord-Holland Noord (2003) is deze locatie overgenomen.

Daarbij komt, dat de specifieke ruimtelijke kwaliteit van het Werelderfgoed in de zuidoostbeemster ons inziens vooral of zelfs uitsluitend aan te treffen is in het deel van de zuidoostbeemster ten westen van de A7.

De bedenkingen over de woningbouwaantallen zijn hierboven bij de reactie op het standaard formulier reeds beantwoord. Wij zijn bekend met de reactie van LA4SALE op de inrichting en beeldkwaliteit, maar onderschrijven deze niet. De

gemeente heeft aan SVP architectuur en stedenbouw om een reactie gevraagd (bijgevoegd) en de commissie kan deze reactie in grote lijnen onderschrijven. Naar onze mening heeft de gemeente in haar afweging tussen de waarden van de omgeving en de noodzaak tot economische uitvoerbaarheid een aanvaardbaar compromis bereikt dat als goede ruimtelijke ordening gekenschetst kan worden. De verstedelijking vindt plaats binnen de rode contouren van de streekplanuitwerking Waterlands Wonen.

Wij menen dat de gemeente op zorgvuldige wijze omgaat met de bestaande paden en linten en de waterlopen in het gebied.

Wij onderschrijven voorts de visie van de gemeente met betrekking tot de strook langs de A7. Hier zijn reeds grootschalige elementen aanwezig zoals de A7 met daarlangs de geluidschermen en viaducten, kassen en bedrijven.

Wij menen daarom met de gemeente dat deze strook voor woningbouw minder geschikt is. Ten aanzien van de verkeersaspecten achten wij niet bewezen dat er een verkeersonveilige situatie zal ontstaan. De verplaatsing van Slot zal per saldo niet meer verkeer of meer verkeersonveiligheid veroorzaken dan in de bestaande situatie.

Het landgoed Zwaansvliet ligt buiten de rode contour van het streekplan waardoor een in hoofdzaak groene inrichting noodzakelijk is. In het beeldkwaliteitsplan staat op pagina 67 een inrichtingsschets voor het landgoed waarmee wij kunnen instemmen.

De gemeente heeft in een recente aanvulling van het stedenbouwkundig plan aangegeven hoe de inrichting van het landgoed – met groene kamers – uitgevoerd zal worden. Wij menen dat er in dit bestemmingsplan, samen met de stedenbouwkundige schets en het beeldkwaliteitsplan, voldoende garanties zijn voor een uitwerkingsplan voor dit landgoed dat recht doet aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Ten aanzien van het Reigersbos worden de bedenkingen gegrond geacht.

Voor het overige stemmen wij dus in met de reactie van het gemeentebestuur en wij achten de bedenkingen voor het overige ongegrond.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd onder **vv. J.M. van den Berg**, sluiten wij ons aan bij de reactie van het gemeentebestuur.

Wij achten een bouwhoogte van maximaal vijf meter voor het kassencomplex en de opslag van caravans acceptabel. De bedenkingen worden ongegrond geacht.

8. Bestuurlijk overleg

In het overleg als bedoeld in artikel 10:30, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is het volgende naar voren gekomen.

Wij hebben aan het college van Burgemeester en Wethouders per e-mail aangegeven dat voorgenomen werd om aan een onderdeel (Het Reigersbos) de goedkeuring te onthouden.

De gemeente merkte op dat opname van vogels op de Rode Lijst geen bescherming inhoudt en dat de natuurwaarden voldoende zijn onderzocht.

Wij merken in dit verband het volgende op:

In het kader van de flora en fauna wetgeving is aangegeven dat negatieve effecten op beschermde vogels voorkomen moeten worden, in het bijzonder voor beschermde soorten zoals de matkop, de boomvalk en de wielewaal. Deze vogels zijn in Noord-Holland zeldzaam. In de Natuureffectrapportage is in hoofdstuk 5 aangegeven dat bij afname van de boskwaliteit en het bosoppervlak het Reigersbos niet meer geschikt zal zijn als leefgebied voor deze bijzondere soorten.

Wij menen dat woningbouw van een omvang zoals deze in het bestemmingsplan is toegelaten niet verenigbaar is met de wens tot behoud van deze vogelsoorten.

9. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven aanleiding om de goedkeuring te onthouden aan de woonbestemming van het Reigersbos. Voor het overige is het bestemmingsplan in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De bedenkingen worden voor het overige ongegrond geacht.

Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden, met uitzondering van het hiervoor aangeduide plandeel.

10. Beslissing

Wij besluiten:

het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I goed te keuren, met uitzondering van:
- het met rode omlijning aangegeven gebied op de plankaart;

reclamanten genoemd onder a tot en met kk, oo, rr en uu mee te delen, dat hun bedenkingen met betrekking tot het Reigersbos aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan dit plandeel;

de reclamanten voor het overige mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven aan het plan de goedkeuring te onthouden;

reclamant genoemd onder ll mee te delen, dat de bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten;

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.