

Gemeente Purmerend

Bestemmingsplan Beemsterbuiten c.a.

Toelichting, regels en verbeelding

November 2023

Kenmerk 0370-10-T03
Projectnummer 0370-10

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Plangebied	5
2.1.	Geschiedenis	5
2.2.	Ruimtelijke structuur	6
2.3.	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskaders	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3.	Visie erfgoed en ruimte	13
3.1.4.	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.2.1.	Omgevingsvisie NH2050	15
3.2.2.	Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	16
3.2.3.	Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025	19
3.3.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	19
3.3.1.	Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)	19
3.3.2.	Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)	20
3.4.	Gemeentelijk en regionaal beleid	20
3.4.1.	Structuurvisie	20
3.4.2.	Woonvisie Beemster 2018-2025	22
3.4.3.	Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025	22
3.5.	Conclusie	24
4.	Onderzoek	25
4.1.	Archeologie	25
4.2.	Bodem	25
4.3.	Luchtkwaliteit	26
4.4.	Geluid	27
4.5.	Externe veiligheid	28
4.6.	Ecologie	30
4.7.	Milieuzonering	33
4.8.	Water	36
4.8.1.	Algemeen	36

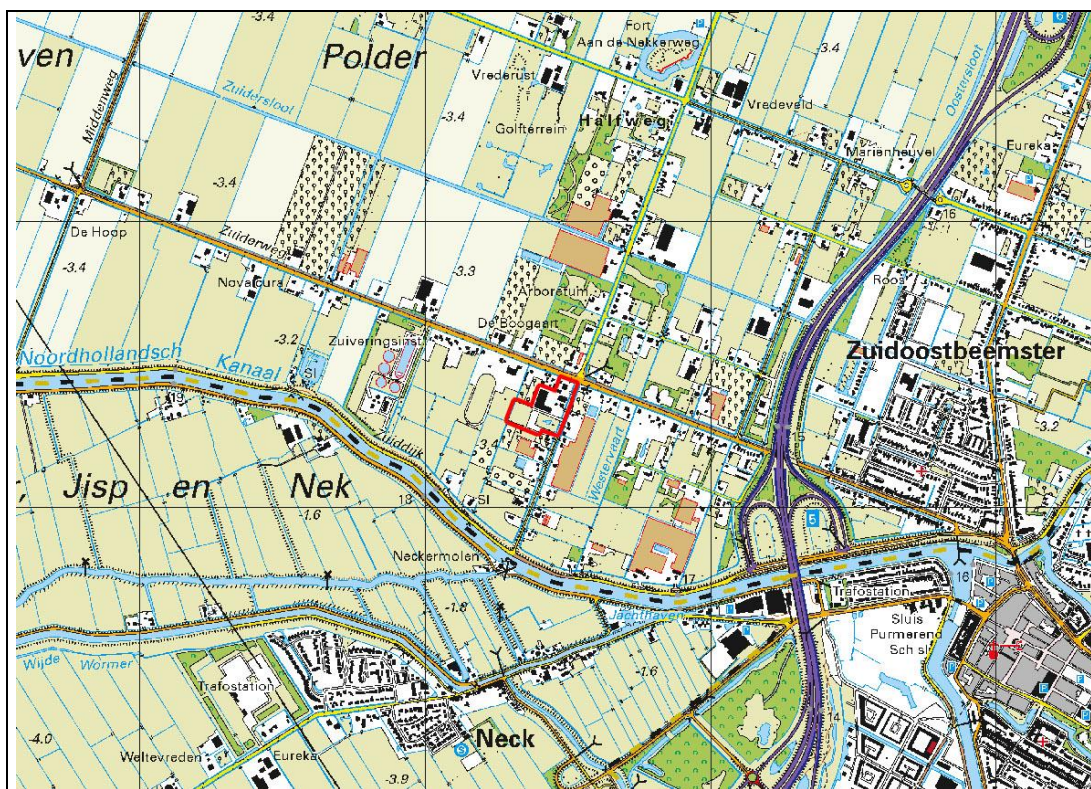
4.8.2. Verharding en compenserende maatregelen	36
4.8.3. Waterkwaliteit en riolering	37
4.8.4. Proces en conclusie	38
4.9. Verkeer en parkeren	38
4.10. Duurzaamheid	39
4.11. Vormvrije mer-beoordeling	40
5. Uitvoerbaarheid van het plan	42
5.1. Economische uitvoerbaarheid	42
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
5.3. Overleg artikel 3.1.1 Bro	43
6. Juridische planbeschrijving	44
6.1. Algemeen	44
6.2. Bestemmingsplan	44
6.3. Plansystematiek	44
6.4. Regels	44

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op het perceel Nekkerweg 71/72 in Zuidoostbeemster staat een stolpboerderij. Nekkerweg 72 wordt bewoond. Op nummer 71 was onder meer een adviesbureau voor bodemonderzoek gevestigd. Dit adviesbureau heeft zijn activiteiten grotendeels beëindigd; ter plaatse worden nog uitsluitend kantooractiviteiten van het adviesbureau uitgevoerd en wordt een deel van de bebouwing verhuurd aan een bedrijf in de werkplekbeveiliging. Het terrein maakt daardoor een verrommelde indruk, waardoor in ruimtelijk opzicht een onwenselijke situatie is ontstaan. Een nieuwe invulling met bedrijfsactiviteiten die inpasbaar zijn in het buitengebied ligt niet voor de hand. Voor het perceel is daarom een plan ontwikkeld om op het perceel de bouw van 17 woningen en een gemeenschappelijke tuin te realiseren. Omdat op het resterende perceelsgedeelte (Zuiderweg 58), dat de bedrijfsbestemming behoudt, alleen nog bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in een lagere milieucategorie, wordt die milieucategorie door het onderhavige bestemmingsplan verlaagd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021" dat door de gemeenteraad van Beemster op 26 oktober 2021 is vastgesteld. Het plangebied heeft hierin onder meer de bestemmingen "Agrarisch" en "Bedrijf". De bouw van woningen past niet in dit bestemmingsplan. Om de woningen te kunnen realiseren, is derhalve

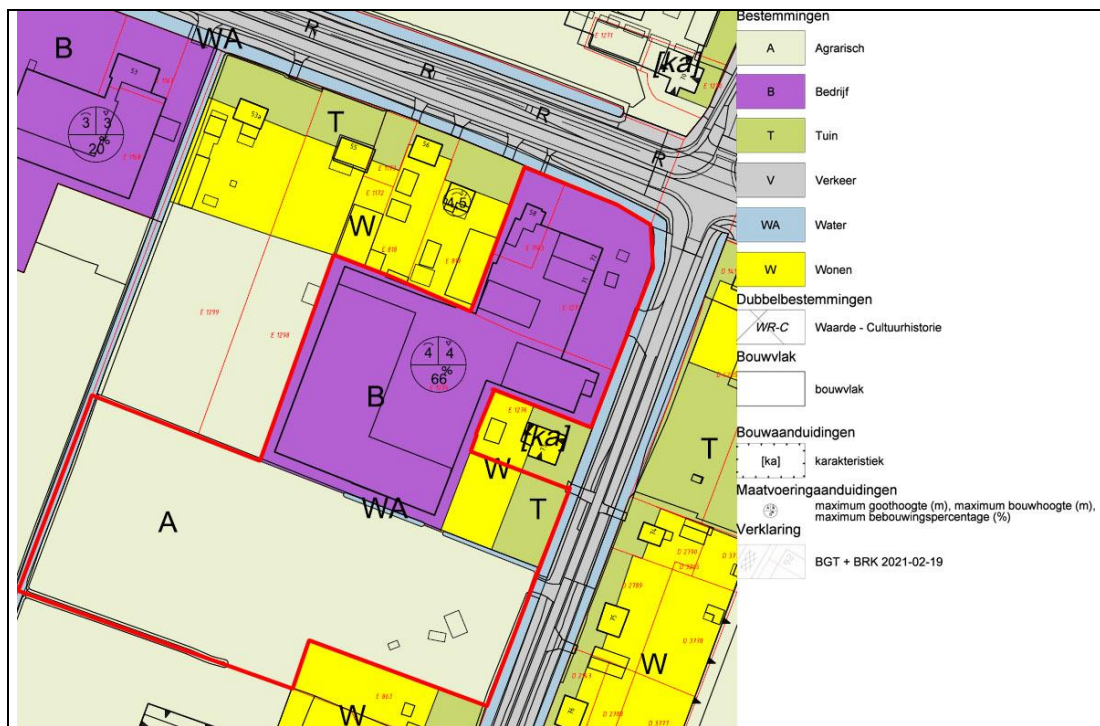
een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In dat nieuwe bestemmingsplan wordt tevens de toegelaten milieucategorie verlaagd van 3.2 naar 2.

Het belangrijkste doel van het voorliggende bestemmingsplan is het verkrijgen van een bouw-titel voor de te bouwen woningen en de inrichting van het perceel. Het plan is uiteraard ook een beheerkader voor de toekomstige situatie. De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen regeling sluit zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021".

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen E1357, E1358 en E1277 (Nekkerweg 71/72) en uit het kadastrale perceel E1143 (Zuiderweg 58) en heeft een oppervlakte van bijna 2,2 hectare.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021".



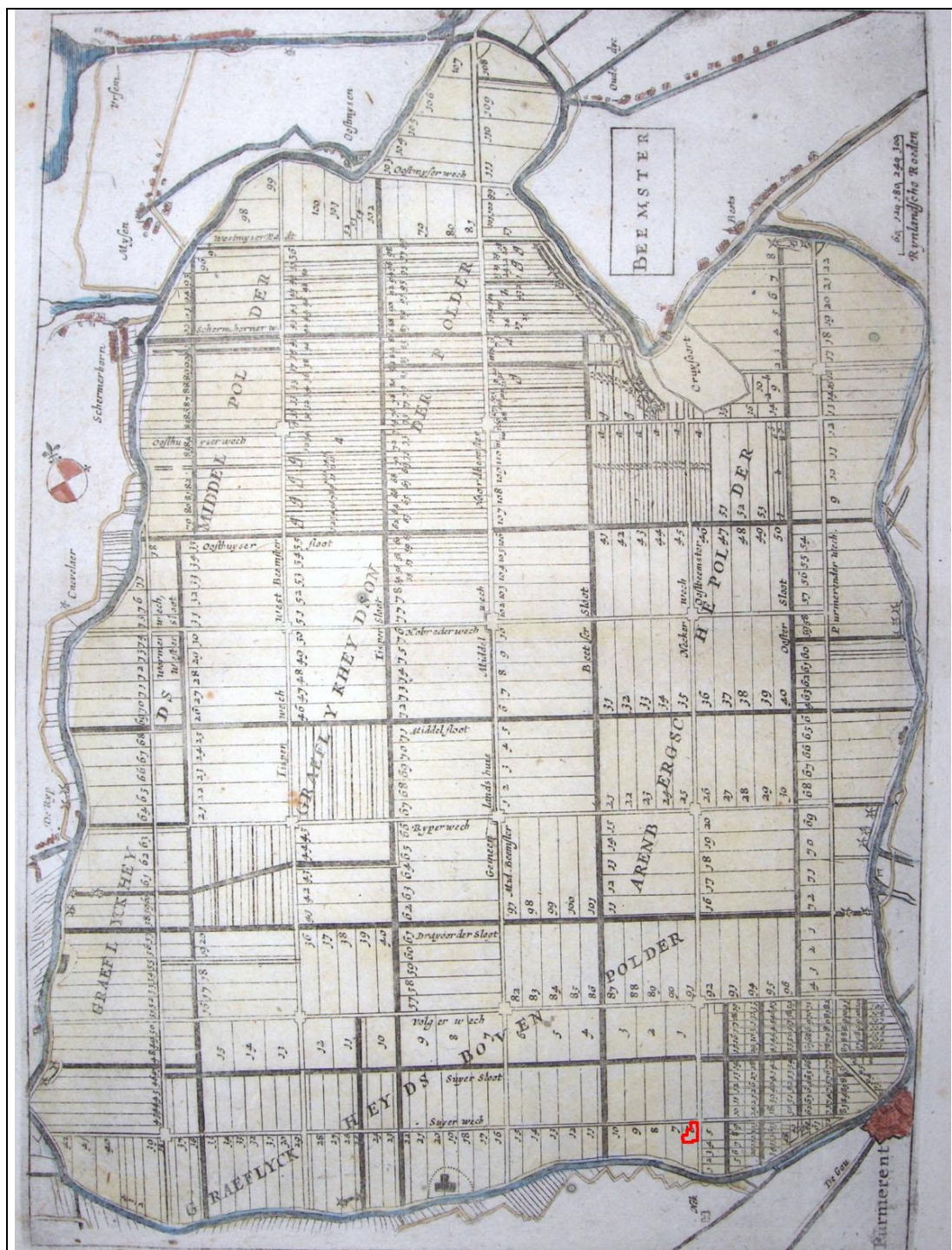
onder meer bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2. Voor dit bestemmingsvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 66%. Woningbouw past niet in beide bestemmingen. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

In verband met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Om die waarden te behouden kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer vragen om een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld en met deze waarden actief rekening wordt gehouden.

Het plangebied heeft geen archeologische dubbelbestemming.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 van de toelichting de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is samengevat in hoofdstuk 3. Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 4. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna, enzovoort. Hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



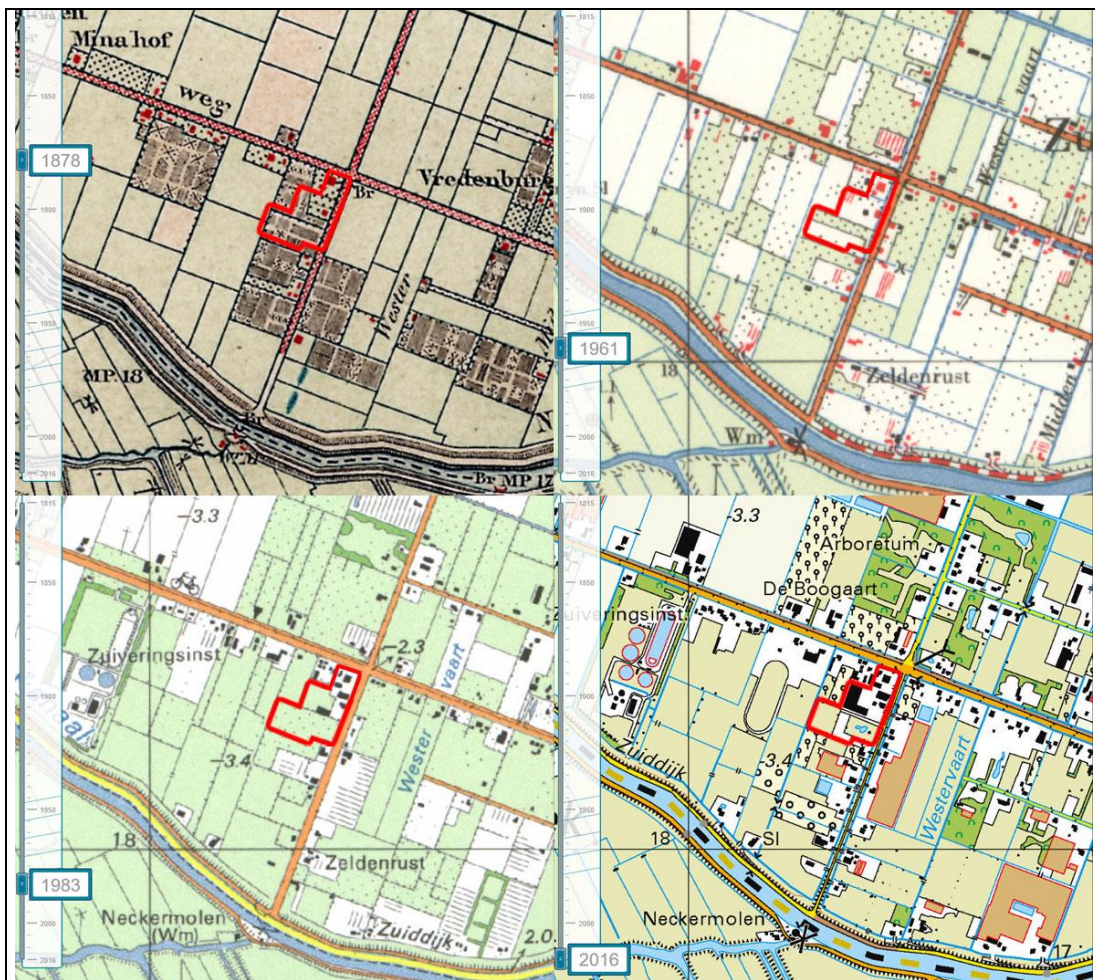
2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

Algemeen

Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Daarom is de Beemster tussen 1608 en 1612 drooggelegd door Amsterdamse kooplieden die het project onder andere met VOC-gelden en verdiensten uit de Oostzeehandel financierden. Rond het Beemstermeer werd daarom een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Vervolgens werd het water met behulp van een aantal molengangen met elk drie molens uitgemalen, die nadien voor de afwatering van de polder moesten zorgen. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog.

Afbeelding 4: Historische topografie.



De denkbeelden van de Gouden Eeuw bepaalden in 1612 de structuur van de verkaveling. De Beemster was het eerste grootschalige landschapsproject in de wereld waarin het principe van de Gulden Snede van Da Vinci (de Man van Vetruvius) volledig werd toegepast. Toen werd het

nieuwe land verdeeld in een raster van vierkanten van 1.850 bij 1.850 meter; volgens de klassieke opvattingen is dat een volledig harmonieus geheel. De verkaveling voldeed zonder meer aan de wensen van de droogleggers en hun opdrachtgevers, want symmetrie werd in de 17e eeuw gezien als de absolute perfectie. Dit verkavelingspatroon is nu nog steeds terug te vinden in De Beemster. Overigens ligt het onderhavige perceel aan de rand van de zone waar binnen dat raster de gronden kleinschaliger zijn verkaveld dan elders in De Beemster (zie afbeelding 3)

De gronden in en rondom het plangebied waren in de 19e eeuw in gebruik ten behoeve van de tuinbouw. Pas in 1983 (zie afbeelding 4) is voor het eerst bedrijfsbebouwing op de topografische kaart aangegeven. Deze bebouwing is in de periode tot heden gefaseerd uitgebreid.

2.2. Ruimtelijke structuur

De Beemster heeft door haar geschiedenis een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit elementen als wegen, bomenrijen, watergangen en bebouwing die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, de strakke bomenrijen langs de wegen en op de erven en de statige agrarische bebouwing van vroeger. Binnen de grillige contour van de ringdijk is de Beemster opgebouwd uit een heldere grid-structuur van wegen en waterlopen. Van die wegen is de Zuiderweg de weg in de oost-west richting die het verst naar het zuiden is gesitueerd.

De Beemster wordt gekenmerkt door een orthogonaal wegenpatroon, waarin de wegen in een grid van ongeveer 1.850 meter van elkaar liggen. Het grid is zodoende te verdelen in modules van 1.850x1.850 meter. Op de halve afstand liggen wateringen, die binnen het grid blokken van 925x925 meter vormen, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 185x925 meter. Zodoende is een mathematisch landschap ontstaan dat bestaat uit een aaneenschakeling van zuivere vierkanten. De sloten in de vierkanten zijn veelal ook op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan één van de zijden van zo'n vierkant gesitueerd. De zuidoosthoek van De Beemster, de Tuinhoek, waar het onderhavige perceel onderdeel van uit maakt, kenmerkt zich van oudsher door een fijnmaziger verkaveling.

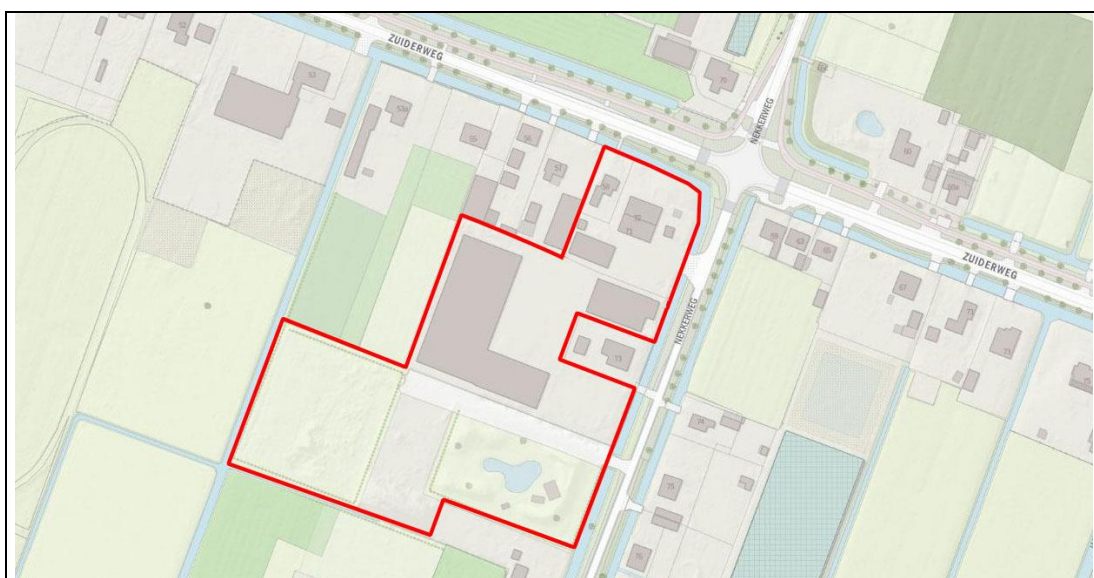
Gelet op de unieke samenhang van wegen, waterlopen, verkavelingen en nederzettingen in het strakke geometrisch patroon, is Beemster geplaatst op de lijst van werelderfgoederen van Unesco.

Nekkerweg 71/72 is een voormalige stolpboerderij, die naast een vrijstaande woning op Zuiderweg 58 staat. Op het perceel Nekkerweg 71/72 staat op een breed perceel aan de weg (buiten het onderhavige plangebied) een vrijstaande stolpwoning (nummer 73). Ten noorden van en achter die woning staan diverse bedrijfsgebouwen op een verhard terrein. Om die bedrijfsgebouwen te gebruiken, wordt gebruik gemaakt van de gezamenlijke in-/uitrit van de percelen Nekkerweg 71/72 en Zuiderweg 58. Sinds de bedrijfsactiviteiten van het adviesbureau voor bodemonderzoek ter plaatse grotendeels zijn beëindigd en zijn verplaatst naar het industrieterrein

De Baanstee in Purmerend worden ter plaatse uitsluitend nog kantooractiviteiten van het adviesbureau uitgevoerd. Daarnaast wordt een deel van de bebouwing verhuurd aan een bedrijf in de werkplekbeveiliging. Sinds de gedeeltelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten is het terrein geleidelijk verrommeld.

Het perceelsgedeelte ten zuiden van de stolpwoning heeft een parkachtige inrichting en wordt gebruikt als tuin. Het achterste deel is verhard en in gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten (zie afbeelding 5). Daarachter ligt een door bomen omzoomd perceel dat van oudsher werd gebruikt als tuin, maar door gebrek aan onderhoud is verwilderd.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



2.3. Toekomstige situatie

De planontwikkeling bestaat uit drie delen. In het noordelijk deel blijft de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik gehandhaafd. Voor dit deel van het plangebied wordt uitsluitend de milieucategorie teruggeschaald van 3.2 naar 2. Centraal in het plangebied wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door woningen. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt ingericht als openbaar toegankelijk buitengebied. Bij de inrichting van het plangebied zijn de Des Beemsters principes gehanteerd als uitgangspunt voor de herinrichting. Kort gezegd houdt dat in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.

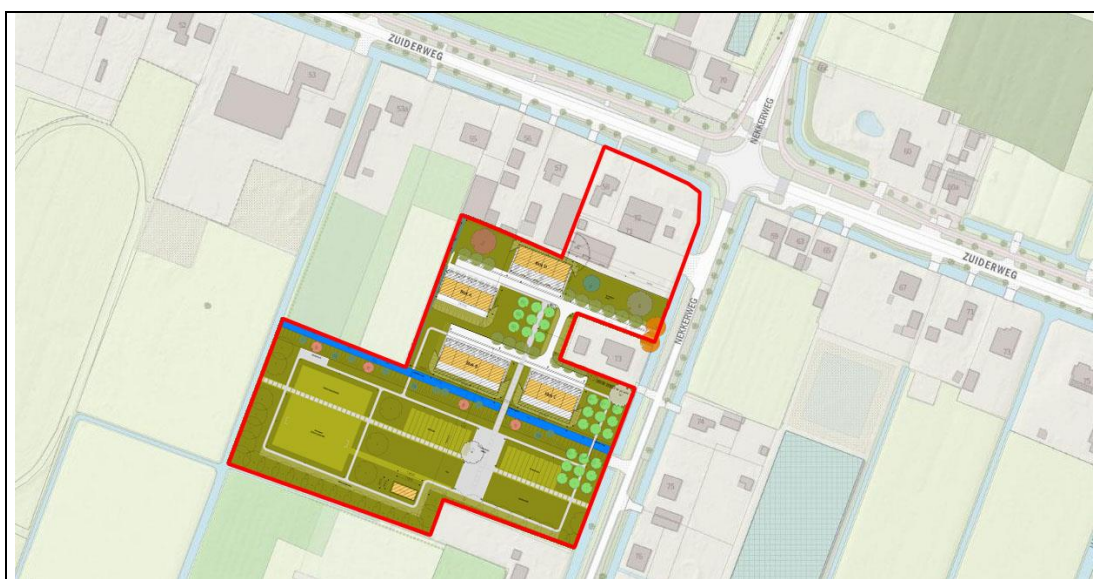
De bestaande stolpwoning (nummer 73) aan de wegzijde zal worden behouden, maar het perceel eromheen wordt verkleind. Op de locatie van de huidige bedrijfsbebouwing is een kleinschalig nieuwbouwproject ontwikkeld: Beemster Buiten. Voor de ontsluiting zal ten noorden van de stolpwoning noordelijk van de bestaande inrit een nieuwe inrit worden aangelegd, die zich in

twee delen vertakt achter de stulp. Op het achterterrein worden vier bouwblokken met een schuur-achtige uitstraling, waarbij in totaal 17 woningen gebouwd.

De planontwikkeling¹ is geïnspireerd op de buitenplaatsen die van oudsher in de Beemster aanwezig waren. De oorspronkelijke buitens in de Beemster werden bewoond door de succesvolle handelaren uit de Gouden Eeuw. Dit waren toen mooie, ruime woningen met verschillende vertrekken, prachtige tuinen met bloemen en een moestuin voor groenten van eigen grond.

Deze oude waarden zijn in een nieuw jasje gestoken: unieke, ruime woningen op een prachtige locatie. Rondom de woningen ligt een gemeenschappelijke tuin met de afmeting van een park, die in het kader van het project wordt aangelegd en ingericht. Voor het onderhoud betalen de bewoners een vergoeding. Deze gemeenschappelijke tuin is in eerste instantie bedoeld voor de bewoners. De tuin wordt echter niet afgesloten, waardoor deze ook door anderen kan worden bezocht. In de tuin mogen, met uitzondering van een kas, geen gebouwen worden gebouwd.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



De energieneutrale woningen worden in vier stroken gebouwd. De stroken met schuurachtige bebouwing zijn gegroepeerd rond een centraal erf met een boomgaard. Behoudens een privé-terras op het zuiden, hebben de woningen geen individuele buitenruimte. De bouwblokken komen op een kleine terp te staan. Deze terpen zijn geïnspireerd op de ringdijken rondom de polder en de forten. Door de aanleg van die terpen is het principe van niet tot de woning behoren-

¹ Bart de Jong Projectontwikkeling, Nekkerweg 72, Zuid Oost Beemster, Herbestemming, Oosthuizen, Oktober 2023

de buitenterrein herkenbaar. In de uitgifte zal dit terrein aan de woningen toegewezen worden en wordt het buitengebied collectief beheerd.

Om dit zorgvuldig gecreëerde beeld ook op termijn in stand te kunnen houden, staat het onderhavige bestemmingsplan alleen gebouwen toe op de terp. De mogelijkheid om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren, wordt daarom niet toegestaan.

Langs de bestaande stolp wordt een erfpad aangelegd, waarop ook de stolp ontsloten zal worden. Bewoners parkeren onder het overhangende deel van de woonblokken. Voor bezoekers worden langs het erfpad en achter de stolp parkeerplaatsen aangelegd.

De planontwikkeling is voorgelegd aan de Previsor ruimtelijke kwaliteit die nieuwe ontwikkeling binnen het Werelderfgoed De Beemster toetst. Deze heeft geconstateerd dat, alhoewel de terpen niet kenmerkend zijn voor bebouwing in de polder en de zonering van het perceel mede vanwege de bestaande situatie, niet geheel conform het Des Beemsters erfinrichtingsprincipe is, de voorgestane ontwikkeling met woningbouw op de plaats van het bedrijfscomplex voorziet in een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die passend is bij de karakteristiek van het gebied.

3. Beleidskaders

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij

de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de transformatie van een bedrijfsperceel naar woningbouw.

Afbeelding 7: Kernkwaliteiten Barro.

Werelderfgoed De Beemster

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (land-schaps)architectonische geheel van de droogmakerij Beemster, bestaande uit:
 - het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 - de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - bebouwing langs de wegen;
 - de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster;
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.

Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro. Het plangebied maakt zowel deel uit van het Werelderfgoed "De Beemster" als van het Werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam". In het Barro zijn de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen (zie afbeelding 7) omschreven en is bepaald dat deze in een provinciale verordening worden uitgewerkt en geobjectiveerd. Deze bestaande kernkwaliteiten worden door het vervangen van bedrijfsbebouwing door woningen met daarbij een zorgvuldige landschappelijke inpassing niet aangetast.

3.1.3. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen, is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit het bureauonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat het gebied een lage verwachting geldt. Uit cultuurhistorisch oogpunt is de bestaande bebouwing niet van belang. Er is derhalve geen sprake van bouwkundig erfgoed. De nieuwe woningen zijn op een zorgvuldige manier ingebed in de bestaande omgeving waarbij de uitgangspunten van Des Beemster als randvoorwaarde zijn gehanteerd. Uit het oogpunt van cultuurhistorie is er geen belemmering om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen door woningen.

3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

De juridische basis voor de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt moet in de toelichting van het plan een verantwoording daarvan plaatsvinden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In dit geval is sprake van de realisatie van 17 woningen. Daarom is de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

De gemeente Purmerend is in het Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025 opgenomen (zie paragraaf 3.4.3). In eerste instantie pogen regiogemeenten het behoud van identiteiten te realiseren door binnenstedelijk te bouwen en door transformatie van gebouwen, zoals ook overeengekomen is in de Regionale Woonagenda Zaanstreek-Waterland Samen optrekken (2017). Doel hiervan is onder meer het landschap en de belangrijke natuurwaarden in de regio zoveel mogelijk te sparen. Tegelijkertijd biedt binnenstedelijk bouwen niet altijd voldoende mogelijkheden om identiteiten van kernen en dorpen te behouden. (Kleinschalige) Uitbreiding mogelijk maken is essentieel om vitaal en leefbaar te blijven. De locatie aan de Nekkerweg 72 is aangegeven als: te ontwikkelen locatie in het landelijk gebied.

De ladder schrijft voor dat in eerste instantie moet worden beoordeeld of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing.

Omdat de bebouwing met verschillende functies geen directe relatie heeft met sociaal culturele voorzieningen en stedelijk groen zoals aangegeven in artikel 1.1.1h van de Bro, kunnen de gronden binnen het plangebied niet worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Derhalve is de ontwikkeling regionaal afgestemd (zie paragraaf 3.4.3).

Er is behoefte aan de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd. In het Woonakkoord is geconstateerd dat de harde plancapaciteit voor binnenstedelijke plannen onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. Een andere belangrijke reden is dat de binnenstedelijke plancapaciteit niet in alle opzichten aan de kwalitatieve woningvraag voldoet. Zo is in de regio's een tekort aan eengezinswoningen in suburbane woonmilieus, een type woonmilieu dat eerder op buitenstedelijke dan op binnenstedelijke locaties is te bieden. De planontwikkeling geeft invulling aan deze behoefte. De woningen in het onderhavige plangebied hebben een uniek karakter, doordat sprake is van rijwoningen in het buitengebied. In het buitengebied zijn immers met name vrijstaande woningen beschikbaar die veelal tot een hoger prijssegment behoren. De planontwikkeling biedt met mensen met een lager budget de mogelijkheid om in een zeer landelijke omgeving te wonen. In het bestaande woningbehoefteonderzoek komt een dergelijk woonmilieu weliswaar niet expliciet voor, maar naar verwachting zal de vraag hiernaar zeer groot zijn.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben provinciale staten de "Omgevingsvisie NH2050" vastgesteld. Hierdoor is onder meer de Structuurvisie Noord-Holland 2040 ingetrokken.

De omgevingsvisie bevat een langetermijnvisie op alle aspecten die verband houden met de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie NH2050 is een aantal langetermijnambities vertaald naar een aantal generieke randvoorwaarden en principes over de leefomgevingskwaliteit in Noord-Holland en een vijftal bewegingen naar de toekomst toe.

De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit komt tot uiting in een prettige en gezonde leefomgeving en is een omgeving waar het goed wonen en werken is. Waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde en onveilige stoffen. Waar voldoende scholen, ziekenhuizen, sportcomplexen en andere voorzieningen zijn en waar voldoende lucht, licht en groen is. De provincie draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van Nederland. Om dit te bereiken, moet in 2050 de Noord-Hollandse samenleving volledig klimaatneutraal zijn en de economie duurzaam ingericht. Innovatie is daarvoor een belangrijke motor en de provincie biedt ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. De grote woningbehoefte wordt voornamelijk binnenstedelijk opgelost en duurzaamheid van de totale woningvoorraad is daarbij uitgangspunt. Zeker in Noord-Holland, dat bijna aan alle kanten omgeven is door water, is het belangrijk beschermd te zijn tegen dat water. Daarnaast is bereikbaarheid een belangrijk thema. Noord-Hollanders moeten zoveel mogelijk de vrijheid hebben om hun eigen vervoerswijzen te kiezen. Of dit nu de auto, fiets of openbaar vervoer is. Ook hier is ruimte voor experiment en innovatie. Tegelijkertijd worden de unieke kwaliteiten van het landschap behouden of zelfs versterkt. Waar mogelijk wordt de bodem-, water-, en luchtkwaliteit verbeterd en de biodiversiteit vergroot.

De aan de visie gekoppelde sturingsfilosofie is 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geven deze bewegingen en ontwikkelprincipes enerzijds richting – en daarmee houvast naar een onbekende toekomst –, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De Omgevingsvisie is dus geen eindbeeld voor 2050. De visie laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelprincipes en randvoorwaarden zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes en randvoorwaarden zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie in de vijf samenhangende bewegingen naar de toekomst toe hoe zij omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch Schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.

- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – deze beweging gaat over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agri-foodsector.

Voor de onderhavige planontwikkeling zijn met name de beweging 'Metropool in ontwikkeling' en 'Nieuwe energie' relevant.

Het plangebied vormt onderdeel van de metropoolregio Amsterdam. Behoud en versterking van het landschap is cruciaal voor de metropool. Een uniek kenmerk van de metropool is de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is er een sterke verwevenheid tussen stad en landschap. Het groenblauwe gebied ligt tussen de kernen, die daarmee karakteristiek en onderscheidend blijven. Het biedt ook een plek voor relatieve rust ten opzichte van de stad. Tegelijk biedt het landschap nog veel ruimte voor landbouw en kleinschalige experimenten voor de productie van duurzame energie. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool. Het is noodzakelijk dat het landschappelijke raamwerk in de metropool wordt versterkt, bijvoorbeeld door het verbinden van gebieden. Verdichting in de stad vraagt ook om versterking van groen in en om de stad. Door de ontwikkelingen staan deze waarden wel onder druk. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits onder strikte voorwaarden. Het metropolitane landschap zal steeds vaker verschillende opgaven moeten stapelen en diverse belangen moeten verenigen. In het plangebied wordt een voormalige bedrijfslocatie getransformeerd tot woonlocatie. In paragraaf 2.3 is in dit verband geconstateerd dat er sprake is van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die passend is bij de karakteristiek van het gebied. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de beweging 'Metropool in ontwikkeling'. De woningen worden energieneutraal gerealiseerd en voldoen daarmee tevens aan de beweging 'Nieuwe energie'.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kernin-

strumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied.

Artikel 6.3 van de PRV sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.3 is bepaald 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. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025 (zie paragraaf 3.4.3). Hierin is het onderhavig plangebied niet opgenomen. Daarom is het plan in het Portefeuillehoudersoverleg Wonen Zaanstreek-Waterland van 25 november 2019 besproken. Daarin is geconstateerd dat het plan landschapelijk is ingepast en niet in de buurt ligt van een Natura 2000-gebied. Uit de verslaglegging² van dit overleg blijkt dat het onderhavige bouwplan regionaal is afgestemd en dat wordt voldaan aan de Ladder.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als werkingsgebied 'MRA landelijk gebied'. De planontwikkeling voldoet niet aan de voorwaarden voor het toestaan van een functiewijziging van een stedelijke functie als bedoeld in artikel 6.9, lid 2. In dit geval wordt daarom gebruik gemaakt van de bestuurlijke afwegingsruimte uit artikel 13 van de verordening. Dit is in dit geval mogelijk omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling gericht op de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid dat wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de provinciaal belangen. De voormalige gemeente Beemster heeft in juli 2018 de afspraken over de onderhavige planontwikkeling in een anterieure overeenkomst vastgelegd met de initiatiefnemer. Gelet op deze overeenkomst weegt instandhouding van die situatie niet op tegen het provinciaal belang om in het werkingsgebied 'MRA landelijk gebied' geen nieuwe woningbouw toe te staan. Bovendien neemt per saldo de hoeveelheid bebouwing niet toe. In december 2020 heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat zij instemt met de planontwikkeling.

Op grond van artikel 6.59 kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

² Gemeente Zaanstad, Verslag PHO wonen Zaanstreek-Waterland, Purmerend, 25 november 2019

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

De ambities en ontwikkelprincipes voor de Beemster zijn onder andere gebaseerd op Structuurvisie Beemstermaat en Omgevingsnota Beemster (gemeente Beemster, 2012), Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf (Croonen adviseurs, in opdracht van projectbureau Des Beemsters, 2010) en Handboek Erfinrichting Beemster (Landschap Noord-Holland). De ambities en ontwikkelprincipes voor de Stelling van Amsterdam zijn onder andere gebaseerd op Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (DHV/Feddes–Olthof in opdracht van provincie Noord-Holland, 2008) en Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam–Beemster (provincie Noord-Holland, 2015). Het ensemble wordt in dit geval gekenmerkt door de samenkomst van het fijnmazige veenpolderlandschap van de Eilandspolder en de polder Mijzen ('oud' land) en twee grote droogmakerijen Schermer en Beemster ('nieuw' land) aan weerszijden. Deze uitgangspunten zijn gebruikt als leidraad voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied (zie ook paragraaf 2.3).

Afbeelding 8: Kernkwaliteiten werelderfgoederen.

Werelderfgoed De Beemster
1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit: – het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen; – de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving); – het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen; – bebouwing langs de wegen; – de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting; – de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens; – de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen; – de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster; 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.
De Stelling van Amsterdam
1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit: – een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam; – sluizen en voor- en achterkanalen; – de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken; – inundatiegebieden; – voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied); – de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten; 2. Relatief grote openheid; 3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Het plangebied ligt daarnaast ook in de UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden Beemster en Stelling van Amsterdam. Het plangebied is aangeduid als 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. In artikel 6.49 bepaalt dat een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten niet aantasten (zie afbeelding 8). Hiervan is geen sprake. De provincie relateert het begrip 'grootschalig' aan de kernkwaliteiten, het al bestaande verstedelijkingspatroon en het verstedelijkingsvolume. Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw op een bestaande bedrijfslocatie een duidelijke verbetering betreffen van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de bestaande situatie, wordt aan de waarden van beide nationale landschappen op geen afbreuk gedaan.

3.2.3. Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025

De Provincie Noord Holland streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Daarom is op 31 maart 2020 de Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland tot 2025 en volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'.

De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.

Via 'woonakkoorden' worden afspraken gemaakt met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De provincie biedt kennis, meedenkkracht en hulp om de woningbouwproductie te verhogen en sneller te realiseren. Er is behoefte aan elk type woning en woonmilieu.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie naar woningbouw. Het plan draagt bij/voorziet in de grote vraag naar grondgebonden woningen, die slechts op weinig locaties in de regio is in te vullen. Door de realisatie van de woningen in het plangebied Beemsterbuiten, levert de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage aan de bestaande behoefte (zie ook paragraaf 3.1.4). Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Woonagenda.

3.3. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

3.3.1. Waterplan 2022-2027 (WBP6)

Het Waterplan 2022-2027 (WBP6) is op 15 december 2021 door HHNK vastgesteld. Het WBP 6 bevat het beleid op hoofdlijnen voor het waterbeheer in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor de periode 2022-2027. De watertoets is het instrument waarmee het Hoogheemraadschap toezicht houdt op behartiging van de waterbelangen

bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid is om op te schuiven van toetsen van plannen naar samenwerken en meedenken aan de voorkant. De insteek is dat water een leidend principe is voor de ruimtelijke ordening, zonder de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen uit het oog te verliezen.

3.3.2. Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De opgave voor het terugdringen van de wateroverlast is uitgewerkt in raamplannen. De planperiode beslaat de jaren 2005 tot 2015.

De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. De problemen worden opgelost waar ze zich voordoen, waarbij als belangrijkste uitgangspunt geldt dat te dempen water geheel moet worden gecompenseerd en dat een toename van de bestaande verharding in voldoende mate dient te worden gecompenseerd.

3.4. Gemeentelijk en regionaal beleid

3.4.1. Structuurvisie

Algemeen

De gemeenteraad van Beemster heeft op 10 juli 2012 Beemstermaat, de Structuurvisie van de voormalige gemeente Beemster vastgesteld. Voor de toekomst van de droogmakerij is het van belang de veelgeroemde ruimtelijke identiteit van De Beemster concreet te benoemen en hanteerbaar te maken voor de opgaven die nu en in de toekomst spelen. De Beemster is immers geen gebied onder een kaastolp, maar een dynamische droogmakerij waarin verschillende opgaven en tendensen zoals agrarische schaalvergroting, waterberging, woningbouw en uitbreiding van bedrijven aan de orde van de dag zijn. De structuurvisie is een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de gemeente en vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet.

Om de ruimtelijke identiteit te bewaken, zijn 11 zogenaamde 'gouden regels' geformuleerd:

Gouden regels

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerp-opgave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.

2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

De woningen vervangen gedateerde bedrijfsbebouwing. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven is de planontwikkeling geïnspireerd op de buitenplaatsen die van oudsher in de Beemster aanwezig waren. De oorspronkelijke buitens in de Beemster werden bewoond door de succesvolle handelaren uit de Gouden Eeuw. Dit waren toen mooie, ruime woningen met verschillende vertrekken, prachtige tuinen met bloemen en een moestuin voor groenten van eigen grond. Deze oude waarden zijn in een nieuw jasje gestoken: unieke, ruime woningen op een prachtige locatie. Rondom de woningen ligt een gemeenschappelijke tuin met de afmeting van een park, die in het kader van het project wordt aangelegd en ingericht. Daarbij wordt een sloot hergraven die de van oudsher aanwezige structuur versterkt. Deze sloot krijgt een flauw talud met een natuurvriendelijke oever. Het bouwplan vormt daarmee een eigentijdse invulling van de 'gouden regels'.

3.4.2. Woonvisie Beemster 2018-2025

Op 7 november 2017 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Beemster de Woonvisie Beemster 2018-2025 vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisie uit 2008 en speelt in op actuele 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. 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 voormalige gemeente Beemster keek naar ontwikkelingen en initiatieven. Transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen of herbestemming, zoals wordt beoogd in het onderhavige plangebied, met inachtneming van de Beemster identiteit behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Om dit te kunnen bereiken zijn vier opgaven geformuleerd:

1. Toekomstbestendig maken van woningen
2. Realisatie van nieuwbouw
3. Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag
4. Samenwerking organiseren

In de gehele regio houdt de huishoudengroei de komende decennia aan. Ook voor Beemster verwacht de provincie Noord-Holland een sterke groei: het aantal huishoudens zal tot 2035 stijgen met 18% tot zo'n 5.200. De regio als geheel groeit 8%. Beemster zal ook een deel van de huishoudengroei in andere regiogemeenten opvangen waar onvoldoende ruimte is om genoeg woningen bij te bouwen voor de eigen behoefte. Tot 2030 voorzien de nu bekende plannen in de bouw van zo'n 1.750 woningen. Beemster heeft daarmee in principe nog voldoende plancapaciteit om die verwachte huishoudengroei te faciliteren.

Voor de behoeften van de eigen inwoners zal divers moeten worden bijgebouwd. Beemsterlingen hebben, al naar gelang hun levensfase en portemonnee, zeer uiteenlopende wensen voor de eerste of volgende stap in hun 'wooncarrière'. Ouderen zoeken een gelijkvloerse woning of appartement, huur of (dure) koop, maar wel heel graag nabij voorzieningen, jongeren een betaalbare huur-, maar liefst koopwoning, gezinnen met een laag inkomen een betaalbare eengezinshuurwoning en wanneer er meer te besteden is, een koopwoning.

Voor wat betreft de wensen van potentiële 'vestigings' constateert RIGO in de woningmarktanalyse die ten grondslag ligt aan de woonvisie een aanzienlijke regionale vraag naar 'suburbaan wonen': wonen in een niet-stedelijke woonmilieu, in lage dichtheden. De onderhavige planontwikkeling voldoet hier aan.

3.4.3. Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025

In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda PNH 2020-2025. Dit woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma

Wonen 2016-2020 (RAP). Hiermee geeft de provincie uitvoering aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Door middel van het sluiten van regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025 bevordert de provincie de regionale samenwerking.

De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben besloten hier samen met de provincie invulling aan te geven aan de hand van vier thema's:

- Nieuwbouw / woningbouwprogrammering
 - werken aan de eigen én regionale woningbehoefte;
 - zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen;
 - zoveel mogelijk bouwen in de nabijheid van OV-knooppunten en stadsharten;
 - versnellen van de woningbouwproductie;
 - werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid;
- Betaalbare voorraad
 - werken aan de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad;
 - werken aan regionale woonruimteverdeling;
- Wonen en zorg
 - werken aan de huisvesting van senioren;
 - werken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen;
 - duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen;
- Werken aan klimaatneutrale, klimaatadaptieve, circulaire en natuur- en landschapsvriendelijke nieuwbouw
 - werken aan de opwekking van duurzame energie in de regio;
 - werken aan de verduurzaming van bestaande woningvoorraad;
 - werken aan een gezonde leefomgeving.

In het Woonakkoord wordt rekening gehouden met bestaande kaders en afspraken, die soms op een ander dan wel hoger schaalniveau zijn vastgesteld, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, waar Zaanstreek-Waterland onderdeel vanuit maakt.

De planontwikkeling biedt met mensen met een lager budget de mogelijkheid om in een zeer landelijke omgeving te wonen. De locatie is niet binnenstedelijk, maar wordt in het woonakkoord wel aangegeven als: te ontwikkelen locatie in het landelijk gebied. De oriëntatierichting van de dakvlakken op het zuidwesten zal worden gebruikt om zonnepanelen te integreren in die dakvlakken. Verder wordt er met natuurlijke zonneschermen gewerkt in de vorm van schuine pergola's met begroeiing om woningen in de zomer koel te houden. In de winter, als de zon laag staat, verliest de begroeiing haar bladeren waardoor de woningen door de zon worden opgewarmd. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak af. Dit draagt niet alleen bij aan een verruiming van de infiltratie van regenwater, maar zorgt ook voor een afname van de hittestress en draagt zodoende bij aan klimaatadaptatie. De planontwikkeling past daarmee binnen de thema's van het woonakkoord.

3.5. Conclusie

Vanuit de uitgangspunten van het rijks- en provinciaal en het gemeentelijk beleid zijn er geen belemmeringen voor de transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De ontwikkeling past eveneens in het gemeentelijk beleid. Hiervoor dient uiteraard wel het bestemmingsplan te worden aangepast.

4. Onderzoek

4.1. Archeologie

Het archeologiebeleid van de voormalige gemeente Beemster is opgenomen in de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster' uit 2003. In deze beleidsnota worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. De beleidsnota is vertaald in het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft geen archeologische dubbelbestemming.

Wellicht ten overvloede wordt dit in archeologisch onderzoek³ bevestigd. Het plangebied ligt in de polder De Beemster. Deze polder is tussen 1608 en 1612 drooggemalen. Het plangebied is vanaf de drooglegging tot de jaren '70 van de 20ste eeuw in gebruik geweest als (moes)tuin en akkerland. In de tweede helft van de 20ste eeuw is een groot bedrijfsgebouw gebouwd in het zuiden en westen van het plangebied. De bouw van dit bedrijfsgebouw zal de bodem in het plangebied deels verstoord hebben. Aangezien in het plangebied geen historische bebouwing aanwezig is geweest, en gezien de verwachte bodemverstoring als gevolg van de laat 20e eeuwse bebouwing, is de trefkans op archeologische resten uit de Nieuwe Tijd laag. Omdat het water van de Beemster voor de drooglegging in het begin van de 17de eeuw naar verwachting alle oudere archeologische lagen heeft verspoeld, geldt voor de overige periodes ook een lage trefkans.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. In de omgevingsvergunning zal hiertoe te zijner tijd een voorschrift met betrekking tot toevalsvondsten worden opgenomen.

Op grond van de resultaten van het bovenstaande is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

4.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. In het plangebied voor de nieuw te bouwen woningen is daarom bodemonderzoek⁴ verricht.

³ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek Nekkerweg 72 Zuidoostbeemster gemeente Beemster, B17-338, Amsterdam, 26 juni 2017

⁴ HB Adviesbureau, Actualiserend bodemonderzoek Nekkerweg 73 te Zuidoostbeemster, 22HB0316-A1, Alkmaar, 17 augustus 2022

Grond

Uit het onderzoek blijkt dat de grond op de locatie niet is verontreinigd met PFAS. In het plan-gebied is in één boring een sterke verontreiniging met minerale olie en xylenen aangetoond. Daarnaast is bij twee boringen sprake van een matige verontreiniging met minerale olie. De totale oppervlakte van de sterke verontreiniging met minerale olie op het perceel wordt geschat op circa 40 m². De verontreiniging boven de I-waarde is aanwezig vanaf 0,5 m-mv tot maximaal 2,0 m-mv. In totaal is in dat geval circa 60 m³ (circa 105 ton) verontreinigde grond boven de I-waarde op het perceel aanwezig. De verontreiniging is in noordelijke richting niet afgeperkt. De totale oppervlakte van de sterke verontreiniging met xylenen op het perceel wordt geschat op circa 18,5 m². De verontreiniging boven de I-waarde is aanwezig vanaf 0,5 m-mv tot maximaal 2,0 m-mv. In totaal is in dat geval circa 28 m³ (circa 50 ton) verontreinigde grond boven de I-waarde op het perceel aanwezig. De verontreiniging is in noordelijke richting niet afgeperkt.

Grondwater

Het grondwater in één peilbuis is maximaal licht verontreinigd met tolueen. In een andere peilbuis is het grondwater sterk verontreinigd met som DDD/DDE/DDT. Het grondwater is verder met geen van de andere onderzochte parameters verontreinigd. Daarnaast is ter plaatse van één van de boringen het grondwater maximaal licht verontreinigd met aromatische verbindingen (benzeen, tolueen, xylenen en/of naftaleen).

Conclusie

Aangezien op de locatie meerdere sterke verontreinigingen aanwezig zijn, zijn ten behoeve van de voorgenomen bouwwerkzaamheden zowel financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig. Uit informatie van deskundigen blijkt dat de saneringskosten naar schatting circa 135.000 euro exclusief BTW zullen bedragen en daarmee geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

In het bodemonderzoek wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor nader onderzoek en voor de sanering. Hiervoor dient een

BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) te worden opgesteld. De BUS-melding dient vervolgens ter goedkeuring overlegd te worden aan het bevoegd gezag. Indien de bodemverontreiniging in de toekomstige situatie 'onaangetast' blijft, behoeft er formeel gezien (uitgaande van het ontstaan van de verontreiniging voor 1987) geen sanerende maatregel genomen te worden met als voorwaarde dat de verontreiniging niet als spoedeisend wordt beschouwd.

4.3. Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Omdat er in het plangebied het aantal woningen met 17 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (13,7 microgram per m³) en fijn stof (15,5 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (7,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.4. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

In het algemeen geldt dat in een bestemmingsplan alleen aandacht aan geluid besteed moet worden voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder dat vereist (artikel 3.3.1 Bro). Aan de Zuiderweg is uitsluitend sprake van wegverkeerslawaaï.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Zuiderweg en de Nekkerweg zijn wegen met één rijstrook en behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. Derhalve is akoestisch onderzoek⁵ te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op de Zuider-

⁵ Weel geluidadvies, Akoestisch onderzoek Nekkerweg Zuidoostbeemster, JON 22.01, Amsterdam, 21 maart 2023

weg en de Nekkerweg bedraagt 60 kilometer per uur. Het plangebied ligt op ongeveer 830 meter vanaf de A7 en daarmee ruimschoots buiten de geluidszone van 600 meter van die weg.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting als gevolg van de Nekkerweg maximaal $L_{den}=43$ dB en van de Zuiderweg maximaal $L_{den}=30$ dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt derhalve niet overschreden.

4.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaardbare maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

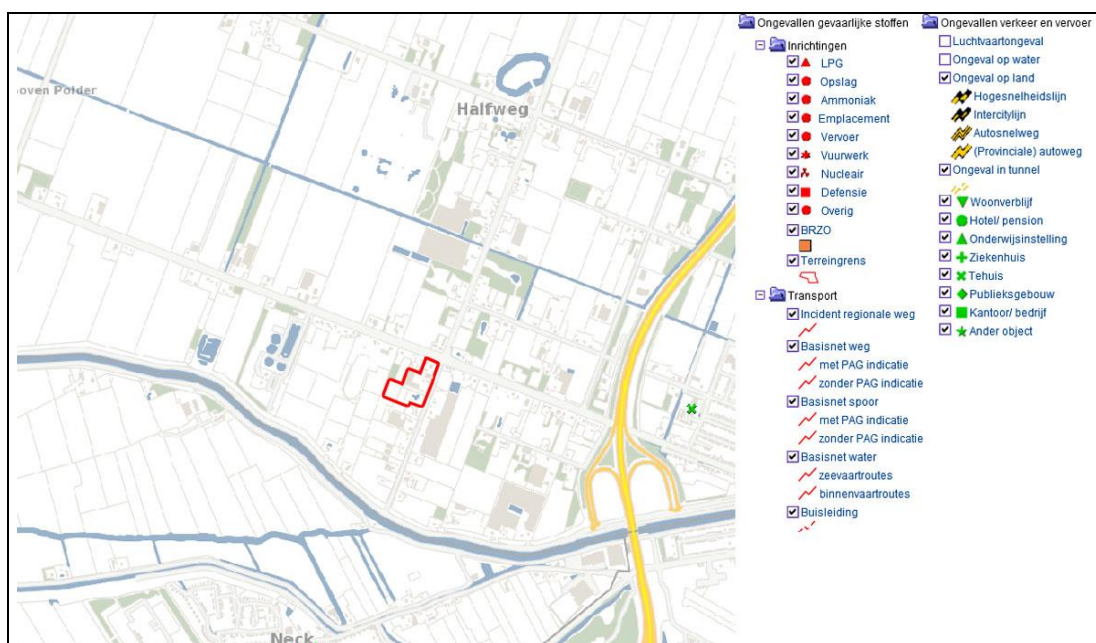
- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen

harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: www.risicokaart.nl) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het plangebied ligt op ongeveer 830 meter vanaf de A7 en ligt derhalve ruim buiten het invloedsgebied van dit wegtracé.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft aangegeven dat de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A7 klein is, maar dat de gevolgen kunnen groot kunnen zijn. Over de A7 worden gevaarlijke stoffen zoals LPG, benzine en giftige stoffen vervoerd. Bij een aanrijding met een tankauto kunnen deze stoffen vrijkomen. Alleen bij het ongevalscenario waarbij giftige stoffen vrijkomen en een toxische wolk vormen kunnen de effecten het perceel Nekkerweg 72 bereiken. De Veiligheidsregio adviseert daarom:

- de woningen te voorzien van een afschakelbare ventilatie;
- gerichte risicocommunicatie aan de bewoners over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven;
- zorg te dragen voor een adequate bluswatervoorziening en een goede bereikbaarheid in het plangebied.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er evenwel geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

4.6. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of kan worden voldaan aan de Wet natuurbescherming is ecologisch onderzoek⁶ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2.1 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Het plangebied ligt op een afstand van circa 700 meter ten noorden van het Natuurnetwerk Nederland.

⁶ Blom Ecologie B.V., Quicksan Wet natuurbescherming Nekkerweg 72 te Zuidoostbeemster Oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming, 2022-0501, Waardenburg, 10 mei 2022

In verband met de planontwikkeling is een stikstofonderzoek⁷ uitgevoerd om de stikstofemissie op dit Natura2000-gebied tijdens de aanleg- en gebruiksfase te berekenen. Uit de berekeningen is gebleken dat in de tijdelijke sloop- en aanlegfase de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekening blijkt ook dat in de gebruiksfase de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen. Stikstofemissie vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Voorafgaand aan de beoogde ontwikkeling is de mogelijke functie van het plangebied onderzocht⁸ op de aanwezigheid van marterachtigen, uilen en vleermuizen.

In het onderzoek naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen zijn individuen en sporen van steenmarter aangetroffen binnen het plangebied. Er is binnen het plangebied een verblijfplaats van de steenmarter aanwezig. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming artikel 3.10, lid 1. Ten aanzien van steenmarter is derhalve een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet benodigd voor boommarter en kleine marterachtigen.

Tijdens het onderzoek is 1 zomer-, en 1 paarverblijfplaats van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de schuur in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als zomerverblijfplaats. Deze verblijfplaats wordt bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen 1 verblijfplaats). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de bebouwing met een vleermuisverblijfplaats gesloopt kunnen worden.

⁷ Bart de Jong Projectontwikkeling, Beemsterbuiten Nekkerweg 72 Zuidoostbeemster, Stikstofberekening aanleg- en gebruiksfase, Oosthuizen, 18 oktober 2023

⁸ Blom Ecologie B.V., Aanvullend onderzoek ecologie Nekkerweg 72 te Zuidoostbeemster, Aanvullend onderzoek naar marterachtigen, vleermuizen en uilen in het kader van de Wet natuurbescherming, 2022-0641, Waardenburg, 4 augustus 2023

Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten en roestplaats van de kerkuil en naar roestplaats van de ransuil. Ransuilen zijn niet waargenomen tijdens het onderzoek. Tijdens het onderzoek zijn geen bezette nesten van kerkuil gevonden. Tijdens de onderzoeken is wel een roestplaats van kerkuil vastgesteld in de bebouwing binnen de planlocatie. De sloop van de bebouwing leidt derhalve tot het wegnemen van een roestplaats van de kerkuil. De beoogde sloop leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daardoor noodzakelijk.

Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn in geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied. Met betrekking tot de overige waargenomen soorten is geen sprake van overtreding, mits de Algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

De benodigde ontheffingen kunnen door het bevoegd gezag onder voorwaarden worden verleend. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (marterachtigen: er is sprake van een ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, kerkuil: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Te treffen maatregelen

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) dient gefaseerd te worden verwijderd. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Ook wordt aan andere dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, gelegenheid gegeven te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Vooraf dient vastgesteld te worden of de vijverpartij in de tuin nog vissen bevat. Bij aanwezigheid van vissen dienen deze in het kader van de Algemene zorgplicht voor het dempen van de vijver overgeplaatst te worden naar een ander watersysteem. Het heeft de voorkeur het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.

Voor de rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijvoorbeeld aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijden kunnen vervullen.

Kap- en sloopwerkzaamheden dienen te worden opgestart of uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart tot en met medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Conclusie

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen aan de Nekkerweg 71/72 te Zuid-oostbeemster uitvoerbaar zijn, zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.7. Milieuzonering

Algemeen

In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. De milieuzonering wordt bepaald aan de hand van de richtafstandenlijst en omgevingstypen. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat

voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting.

Het hoekperceel Nekkerweg 71/72 houdt de bedrijfsbestemming. De milieucategorie wordt verlaagd van 3.2 naar 2. Voor milieucategorie 2 geldt in rustig buitengebied een richtafstand van 30 meter en in gemengd gebied is die richtafstand 10 meter. Deze afstanden worden gemeten tussen de gevel van de gevoelige functie (dichtstbijzijnde woning) en de bestemmingsgrens van de bestemming "Bedrijf". Aan die richtafstand wordt niet voldaan.

Bij het beoordelen van de milieubelasting in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan dient volgens vaste jurisprudentie te worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is. Dat volgt onder meer uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:340). Een representatieve invulling van het hoekperceel Nekkerweg 71/72 – waar thans een onderzoeksbureau is gevestigd – is qua milieubelasting op de woningen in de omgeving beduidend minder ingrijpend dan de bedrijfstypen in milieucategorie 3.2, die volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, maar ook dan milieucategorie 2 die volgens het onderhavige bestemmingsplan maximaal is toegestaan. Voor de (uitbreidings)mogelijkheden van een bedrijf op deze locatie is de woning aan de Zuiderweg 58 bepalend omdat deze veel dichterbij dit perceel is gesitueerd dan de woningen in het onderhavige plangebied. Voor deze woning staat het woon- en leefklimaat niet ter discussie. Voor een beoordeling van de te verwachten milieubelasting in het kader van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het plangebied is gelet op het voorgaande niet aangesloten bij de milieubelasting van bedrijven in de milieucategorie 2, maar bij de milieubelasting die een representatieve invulling van het hoekperceel Nekkerweg 71/72 met zich brengt.

Omdat geluid veelal de bepalende hinderfactor is voor bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën, is wel een akoestisch onderzoek industrielawaai⁹ uitgevoerd. Om de representatieve bedrijfssituatie te bepalen is overleg geweest met de eigenaren van de bedrijven die op het hoekperceel zijn gevestigd. De uitvoerende werkzaamheden van het bodemonderzoeksbureau met betrekking tot grondboringen en dergelijke en de voertuigen die daarvoor benodigd zijn vinden plaats op industrieterrein De Baansteer in Purmerend. Op de locatie aan de Nekkerweg is een kantoor aanwezig. De activiteiten beperken zich tot het rijden met personenwagens op het terrein. Het laden en lossen met een vrachtwagen kan 4 maal per jaar plaats hebben. Dit valt niet binnen de representatieve bedrijfssituatie waarbij het uitgangspunt is dat activiteiten ten minste 12 maal per jaar moeten voorkomen.

⁹ Weel geluidadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai "Beemster Buiten" te Zuidoostbeemster, JON 22.01, Amsterdam, 12 december 2022

Het bedrijf in de werkplekbeveiliging huurt een kantoorruimte en heeft de beschikking over een aantal parkeerplaatsen. De representatieve bedrijfssituatie ziet er als volgt uit:

- personenwagens. De werktijden zijn normaliter van 8:00-17:00, het kan voorkomen dat er 's avonds een overleg plaats heeft waarbij een aantal auto's wordt geparkeerd. Dit gebeurt maximaal 5 maal per jaar, en is daarom geen onderdeel van de representatieve bedrijfssituatie. In de nachtperiode vinden er geen activiteiten plaats;
- reparatie. In voorkomende gevallen worden er kleine reparaties uitgevoerd aan elektrisch handgereedschap en houten hekwerken. Daarvoor is een bedrijfsduur van 0,5 uur per dag aangehouden.

De bedrijfsactiviteiten van beide bedrijven vallen onder het Barim (Activiteitenbesluit). De grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen zijn opgenomen in artikel 2.17 van dit besluit. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,Lrt}$ en het maximale geluidniveau mag op de gevel niet hoger zijn dan is aangegeven in afbeelding 10.

Afbeelding 10: Grenswaarden in dB(A) op gevels als gevolg van inrichtingen.

periode	tijd	$L_{A,Lrt}$	L_{Amax}
dag	7:00-19:00	50	70
avond	19:00-23:00	45	65
nacht	23:00-7:00	40	60

Uit het onderzoek blijkt dat et langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,Lrt}$) in de dagperiode maximaal 33 dB(A) ter plaatse van de te ontwikkelen woningen bedraagt. Er zijn ook geen overschrijdingen van het maximale geluidniveau. Het dichtslaan van een autoportier nabij de perceelsgrens leidt tot een maximaal geluidniveau van $L_{max}=58$ dB. De grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode wordt niet overschreden.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voor de woningen in het onderhavig plangebied geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid. Binnen de bedrijfsbestemming zijn, na de verlaging van de milieucategorie van het perceel van 3.2 naar 2, echter ook andere bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 toegestaan. Met betrekking tot de uitvoering van deze bedrijfsactiviteiten zullen de woningen in het plangebied als bestaande woningen worden opgevat. Door eventueel maatwerkvoorschriften te stellen, kan in dat geval worden gewaarborgd, dat er voor de bewoners sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het overige zijn er geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die vanuit het oogpunt van milieuzonering belemmeringen veroorzaken voor de realisatie van woningen in het onderhavige plangebied. Milieuzonering is daarom niet van invloed op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van het plangebied.

4.8. Water

4.8.1. Algemeen

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Het bestemmingsplan is ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden op 10 januari 2019 voorgelegd aan de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), door middel van de digitale watertoets. Deze is geregistreerd op het nummer 19.0003823. Conclusie uit de digitale watertoets is dat er werkzaamheden binnen 5 meter van watergangen zal worden uitgevoerd en dat nadere afstemming voor dit plan moet plaatsvinden.

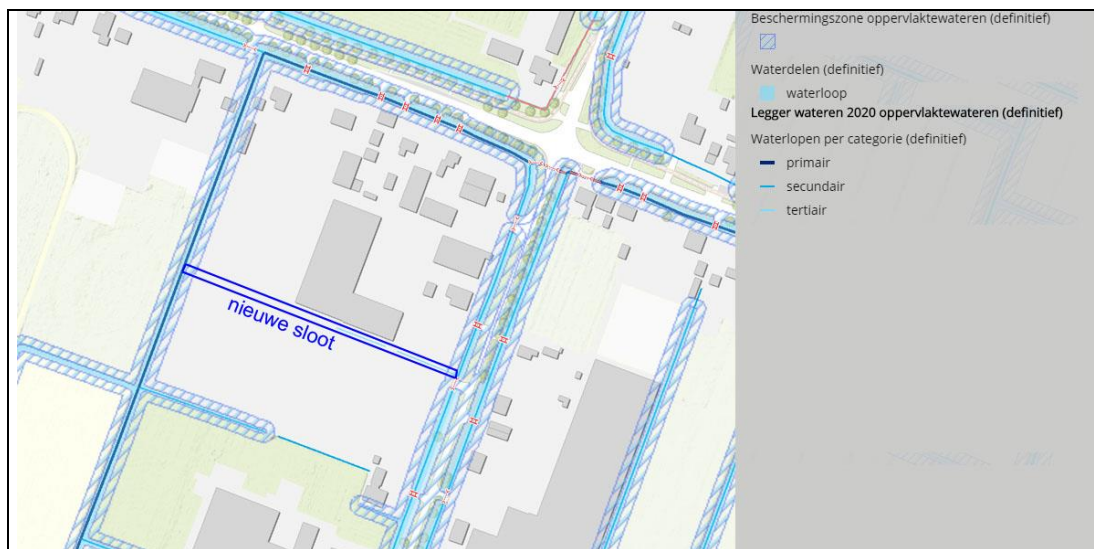
4.8.2. Verharding en compenserende maatregelen

Het middelste plandeel, waar de woningen zullen worden gebouwd, is nu grotendeels verhard en bebouwd. Door de planontwikkeling neemt het verhard en bebouwd oppervlak met 2.887,7 m² af. Centraal in het plangebied wordt een watergang met een oppervlakte van ongeveer 680 m² gegraven. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

In de huidige situatie ligt ter plaatse van de te graven watergang reeds een watergang met een tertiaire leggerstatus (zie afbeelding 11). De te graven watergang levert een robuustere waterhuishouding op, bovendien neemt als gevolg van de afname van de verharding ook de bodemberging toe. Dit betekent dat het een positieve uitwerking zal hebben op de omgevingskwaliteit en de waterhuishouding in het plan.

Omdat de werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de zonering waterstaatswerk van het watersysteem is hiervoor een watervergunning nodig van het hoogheemraadschap. Voor deze watervergunning is te zijner tijd meer inzicht nodig in de verdere uitwerking en de dimensionering van de nieuwe watergang. In de huidige situatie betreft het volgens de Legger wateren een tertiaire schouwsloot met een bodembreedte van 1,60 meter, een bodemhoogte van -4,57 m NAP en aan weerszijden een talud van 1: 1,5. De nieuwe watergang dient ook minimaal aan deze afmetingen te voldoen en dit kan in de nadere uitwerking worden geduïd. Ook is het van belang dat het beheer en onderhoud na realisatie is geborgd, zodat de minimale maten geborgd blijven.

Afbeelding 11: Bestaande watergang (Bron: Legger Wateren 2020 (HHNK)) en te graven sloot.



4.8.3. Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen. Daarnaast wordt geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Afbeelding 12: Afname verhard oppervlak.



Het afvalwater van de woningen zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

4.8.4. Proces en conclusie

In het kader van digitale watertoets is het bestemmingsplan aangeboden aan HHNK. In hun e-mail van 8 februari 2019 heeft HHNK aangegeven dat het uitsluitend belang is voor HHNK voor zover werkzaamheden binnen 5 meter van de watergang plaatsvinden. Voor alle werkzaamheden binnen 5 meter van een waterstaatswerk geldt, afhankelijk van de werkzaamheden, minimaal een meldingsplicht. Verder geeft HHNK aan dat er geen belemmeringen en/of aanleiding tot het maken van opmerkingen zijn en het hoogheemraadschap kan instemmen met dit bestemmingsplan.

4.9. Verkeer en parkeren

In het Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018 wordt voor de te hanteren parkeernormen voor parkeren naar de meest recente parkeerkencijfers van ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom), om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor de nieuw te bouwen woningen. In de genoemde kencijfers is een range aangegeven. Hierbij wordt uitgegaan van het gemiddelde (afrondding naar boven).

Afbeelding 13: Parkeren.



Het plangebied valt in de categorie 'buitengebied' en de gemeente Purmerend is 'sterk stedelijk'. Op grond van de ASVV geldt voor koopwoningen (tussen/hoek) in dat geval een parkeernorm van 1,6-2,4 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning. De gemiddelde parkeernorm is derhalve 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de 17 woningen dienen derhalve 34 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plangebied worden 43 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernorm. Het surplus en parkeerplaatsen kan gebruikt worden door mensen die de gemeenschappelijke tuin bezoeken. Naar verwachting zal dit – omdat buurtbewoners veelal over een eigen tuin beschikken en gelet op de afstand tot de bebouwde kom - sporadisch plaatsvinden en zijn ook hiervoor derhalve voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

De woningen worden ontsloten via een inrit naar de Nekkerweg. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2021 blijkt dat koopwoningen (tussen/hoek) in weinig stedelijk gebied in het buitengebied 7,0 tot 7,8 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van het gemiddelde betekent dit voor 17 woningen 125,8 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 12,6 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ongeveer 5 minuten.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag het bouwvlak, dat binnen het onderhavige plangebied een oppervlakte heeft van ongeveer 5.200 m², voor 66% worden bebouwd. Ervan uitgaande dat er in één bouwlaag wordt gebouwd, betekent dit dat 3.432 m² BVO gerealiseerd zou kunnen worden. Voor een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf (een bedrijf met een zo laag mogelijke verkeersaantrekkende werking) geldt in weinig stedelijk gebied in het buitengebied een verkeersaantrekkende werking van 3,9-5,7 autobewegingen per 100 m² BVO. Dit uitgangspunt resulteert in 164,7 autobewegingen per etmaal. Ten opzichte van deze mogelijke planologische invulling van het perceel is er derhalve sprake van een afname van de verkeersintensiteit.

4.10. Duurzaamheid

Purmerend ambieert een duurzame gemeente te zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Duurzaamheid is echter een breed begrip en speelt op alle schaalniveaus, van woonomgeving tot woning, een rol.

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. In de plaats van de EPC gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het

beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.

- BENG 2

Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m2 gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).

- BENG 3

Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Uit een BENG-beoordeling van het woningbouwontwerp blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

4.11. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.
-

Conclusie

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Uitvoerbaarheid van het plan

5.1. Economische 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 deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan.

De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Uit een globale exploitatie-opzet, waarin rekening is gehouden met de bodemsaneringskosten, blijkt dat de planontwikkeling in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar is.

In artikel 6.12 van de Wro is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro 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 die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft in het voorjaar van 2019 omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de planontwikkeling. Alle omwonenden waren positief over de transformatie van het gebied naar woningbouw en met name over de toegankelijke tuin.

Op 12 februari 2020 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Omwonenden en geïnteresseerden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen voor de ontwikkeling van de Nekkerweg 71/72 te Zuidoostbeemster. De direct aanwonenden zijn een week van tevoren per woonadres uitgenodigd. De gemeente, raadsleden en contactpersoon van de Stichting Nekkerzoom zijn per e-mail uitgenodigd. De presentatie bestond uit het showen van een maquette, bouwmaterialen en een tiental impressies en bouwtekeningen. Namens de initiatiefnemer waren er twee projectontwikkelaars, de architect, makelaar en aannemer/ eigenaar aan-

wezig om uitleg en antwoorden op vragen te geven en de opmerkingen te noteren¹⁰. Circa 60 personen hebben de inloopbijeenkomst bezocht. Naar aanleiding van de bijeenkomst is het plan onder meer voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen, de bouwhoogte, de situering van een van de bouwblokken, aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan Beemsterbuiten c.a. wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in een Nota zienswijzen samengevat en beantwoord.

5.3. Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de navolgende instanties toegezonden:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio Zaanstreek - Waterland.

De genoemde instanties hebben het onderhavig plan positief beoordeeld.

¹⁰ Bart de Jong Projectontwikkeling, Kritische noten en complimenten Verslag van de inloop op 12 februari 2020, Oosthuizen, 12 februari 2020

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) gepresenteerd, dat als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is gebruikt. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021" van de voormalige gemeente Beemster.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Beemsterbuiten c.a. is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0439.BPBmstrbuiten2022-on01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

6.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan, dan wel nadere eisen te stellen.

De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

- artikel 3 Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" komt grotendeels overeen met de bestemming "Bedrijf" uit het vigerende bestemmingsplan. Bepalingen die voor het onderhavige perceel niet van toepassing zijn,

zijn weggelaten. De belangrijkste inhoudelijke wijziging is dat de bestemming bedrijven maximaal tot en met milieucategorie 2 toelaat.

- artikel 4 Tuin - Landschapswaarden

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming "Tuin - Landschapswaarden". Centraal in het plangebied is door middel van een aanduiding een parkeervoorziening toegestaan. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke openheid. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'kas' is een kas toegestaan. In artikel 3.2.3 is bepaald dat de gronden met deze bestemming niet worden aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde gronden aangebracht op stedenbouwkundige gronden. De bouwblokken komen op een kleine terp te staan. Deze terpen zijn geïnspireerd op de ringdijken rondom de polder en de forten. Door de aanleg van die terpen is het principe van niet tot de woning behorende buitenterrein herkenbaar. In de uitgifte zal dit terrein aan de woningen toegewezen worden en wordt het buitengebied collectief beheerd. Om dit zorgvuldig gecreëerde beeld ook op termijn in stand te kunnen houden, staat het onderhavige bestemmingsplan alleen gebouwen toe op de terp. De mogelijkheid om vergunningvrije en vergunningplichtige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren, is daarom niet toegestaan.

- artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluiting van het plangebied heeft de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

- artikel 6 Water

De watergang door het plangebied heeft de bestemming "Water".

- artikel 7 Wonen

De woningen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen". Binnen de bouwvlakken mogen uitsluitend aangebouwde woningen worden gebouwd. Ook parkeren is binnen deze bestemming toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning. De realisatie van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en van erkers en dakkapellen is uitgesloten.

De gronden worden niet aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Door deze regeling is ook het gebruik van vergunningvrije bouwwerken uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt gelet op het bijzondere woonconcept met woningen op een terp. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het gebruiken de percelen, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor.

Daarnaast is bij woningen beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis en/of een bed and breakfast onder voorwaarden toegestaan.

Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting in deze bestemming opgenomen, die de aanleg en instandhouding van het beplantingsontwerp regelt.

▪ artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

De gronden hebben de primaire dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Daardoor zijn ze bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het Unesco Werelderfgoed. Bij het toepassen van afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden kunnen nadere eisen worden gesteld. Ook voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) noodzakelijk.

Algemene regels

In artikel 9 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 10. Deze omvatten een bepaling dat het verboden is op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten daarom een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken en om bijgebouwen te bewonen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omlig-

gende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, op utilitaire gebouwen en op vervangende nieuwbouw.

In artikel 13 is bepaald dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, de wettelijke regelingen worden bedoeld, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan. Daarnaast is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor een aantal werken met het oog op de instandhouding van de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

