



2022



PUR
MER
END

Beheersverordening

De Nieuwe Tuinderij - Oost

Concept



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Bodemkwaliteit	18
4.3 Externe veiligheid	18
4.4 Geluid	19
4.5 Luchtkwaliteit	20
4.6 Natuurwaarden	20
4.7 Verkeer en parkeren	21
4.8 Water	22
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	25
6.1 Planvorm	25
6.2 Bestemmingsregeling	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In nieuwbouwplan De Nieuwe Tuinderij zijn circa 500 woningen gerealiseerd, verdeeld over 2 gebieden: De Nieuwe Tuinderij - West en De Nieuwe Tuinderij - Oost. De voorliggende beheersverordening heft betrekking op De Nieuwe Tuinderij - Oost.

Op een paar lege kavels na is de wijk helemaal klaar. Om de woningen te mogen bouwen is in 2018 het Bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' vastgesteld. Dat is een globaal bestemmingsplan waarin nog niet precies vastligt waar welke woningen mogen worden gebouwd en hoe groot ze mogen worden. Dit is gedaan omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet 100% bekend was waar de woningen precies zouden komen te staan en wat de afmetingen zouden zijn. Door ruime bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen, kon adequaat worden ingespeeld op ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo kon in een later stadium de precieze locatie en de oppervlakte van de woningen worden bepaald.

Nu de woningen zijn gerealiseerd of bekend is waar welke woningen worden gebouwd omdat de vergunningen zijn verleend, is het niet meer noodzakelijk deze ruime bouwmogelijkheden te blijven hanteren. Als planologische afronding van de woonwijk De Nieuwe Tuinderij - Oost in Zuidoostbeemster is het wenselijk de bestaande gebouwde en/of vergunde woningen vast te leggen. Dit is mogelijk door een beheersverordening vast te stellen. Hiermee ontstaat rechtszekerheid voor bewoners en omwonenden.

De beheersverordening zal het bestaande bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' vervangen. De beheersverordening vormt net als een bestemmingsplan het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Zuidoostbeemster in de gemeente Beemster, ten zuiden van het Noorderpad, ten noorden van het Reigerbos, ten oosten van de Purmerenderweg en ten westen van de Oostdijk.



Afbeelding 1: Ligging gebied De Nieuwe Tuinderij - Oost (in rood weergegeven)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige beheersverordening het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost', vastgesteld op 30 januari 2018. Voor gemeente Beemster is op 28 februari 2019 het Parapluplan 'Parkeernormen Beemster 2018' vastgesteld, maar deze is niet van toepassing op De Nieuwe Tuinderij - Oost, omdat in voornoemde bestemmingsplannen al een parkeerregeling is opgenomen.

1.3.1 Bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost'

Het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' had tot doel de woningbouwontwikkeling van dit deel van De Nieuwe Tuinderij in dit gebied mogelijk te maken. De verbeelding is zodanig grofmazig opgesteld, dat sprake is van een beperkt aantal bestemmingen en aanduidingen. De ruimte, die bij recht in het bestemmingsplan is opgenomen, betreft intrinsieke flexibiliteit. Dat is vooral van belang geweest ten tijde van de aanlegfase.

Het bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen in combinatie met een globale eindbestemming 'Woongebied'. De globale eindbestemming 'Woongebied' werd gewenst in verband met de behoefte aan flexibiliteit waarmee kon worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Binnen de bestemming 'Woongebied' is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. De precieze locatie van de woningen en de voorgevelrooilijnen staan binnen deze bestemming niet vast. Wel werd de hoofdstructuur met de bestemmingen Groen, Verkeer en Water vastgelegd om de goede aansluiting op de ringdijk en het ommeland te borgen.

Bestemming 'Woongebied'

De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Woongebied' bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 meter. Het maximum aantal woningen bedraagt in

combinatie met de bestemming 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2' niet meer dan 300.

Om de verkavelingsrichting te borgen is opgenomen dat de voorgevel van hoofdgebouwen haaks danwel parallel ten opzichte van de bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen – 1' en 'Wonen - 2' dient te worden gebouwd.

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

Bestemming 'Wonen – 1'

Er is onderscheid gemaakt tussen de woningen langs het Noorderpad en Middenpad (lintbebouwing) en de woningen in de buurten, omdat deze verschillende locaties om verschillende regels vragen. De woningen aan het Middenpad hebben de bestemming Wonen – 1. Aansluitend bij de bestaande woningen aan de linten, zijn hier uitsluitend vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt hier 4 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.

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

Bestemming 'Wonen – 2'

Binnen de bestemming Wonen - 2 mogen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 meter.

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

Bestemming 'Groen'

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

Bestemming 'Verkeer'

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

Bestemming 'Water'

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

Dubbelbestemming 'Leiding – Riool'

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

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

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

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

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

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante actuele beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de planverbeelding en in de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied van De Nieuwe Tuinderij - Oost biedt een variatie aan woningen. Vrijstaande, geschakelde en rijwoningen, enkele beneden-bovenwoningen, zowel koop als huur en zelfbouw kavels. In totaal gaat het om maximaal 300 woningen.

Ruimtelijk kader

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

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

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

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

Hoofdropzet

De Nieuwe Tuinderij - Oost laat grote overeenkomsten zien met De Nieuwe Tuinderij - West. Het Middenpad langs de Zuidersloot vormt ook in dit plandeel als een nieuw lint de ruggengraat van de buurt, met 'Beemster'-huizen er langs. Het bestaande lint het Noorderpad heeft ter plaatse van het voormalige zwembad De Wilgenhoek zijn oorspronkelijke profiel weer teruggekregen, met een sloot aan weerszijde en diezelfde 'Beemster'-huizen. Tussen deze linten liggen de buurten met een dorpse mix van verschillende woningtypologieën (vrijstaande woningen, tweeeonder-één-kapwoningen en rijwoningen). Het groen-blauwe netwerk is gekoppeld aan de bestaande waterstructuur, welke al op de 17e-eeuwse kopergravure zichtbaar is.

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

oplevering van de woonbuurt voor sfeer en een gevoel van authenticiteit.

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

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

Waterstructuur

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

Groenstructuur

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

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

Ontsluitingsstructuur

Het nieuwe Middenpad vormt de hoofdontsluiting van De Nieuwe Tuinderij – Oost. De brug naar de Purmerenderweg is de enige ontsluiting van het nieuwe woongebied. Alleen ten behoeve van calamiteitenverkeer en langzaam verkeer zijn er aansluitingen op het Noorderpad en de Oostdijk gemaakt. De verschillende kavels aan het Middenpad worden middels bruggetjes en opritten direct vanaf het lint ontsloten. De structuur voor de auto in de buurt draagt bij aan de beleving van de historische kavelstructuur en het water en groen in de buurt. Van de drie wegen die de buurten vanaf het Middenpad ontsluiten is de weg langs de hoofdsloot de meest prominente dankzij het water, het groen en de bomen. Vanaf deze straat is zowel het bomenlint als de verandering in de kavelrichting naar de dijk goed zichtbaar. Aan het einde van het Noorderpad wordt uitsluitend een ontsluiting voor nood- en hulpdiensten aangelegd.

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

Bebouwingsstructuur

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

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

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een nieuw ruimtelijk plan zoals een beheersverordening wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel-)regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat. Omdat beleid zich overwegend richt op het sturen van ontwikkelingen, en de beheersverordening slechts conserverend van aard is, is de relevantie van een uitgebreide beschrijving van veel beleid gering. De navolgende weergave van het relevante beleid is daarom zeer beknopt gehouden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is door de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Omgevingsvisie 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. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De NOVI is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Nationale Omgevingsvisie is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Voor Purmerend hebben deze regels geen gevolgen.

De AmvB Ruimte is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder). De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat de beheersverordening geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt blijft de laddertoets achterwege.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie van de provincie op de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie zet in op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid, zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De Omgevingsvisie bevat het provinciale beleid op het gebied van wonen en werken. De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

De Omgevingsvisie NH2050 is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober jl. is de provinciale Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze is op 17 november 2020 in werking getreden. Per 1 januari 2023 is de Omgevingsverordening NH2020 herzien en in werking getreden. Door deze herziening zijn delen van de vastgestelde NH2022 (die pas in werking treedt met de Omgevingswet) in de huidige verordening opgenomen.

Deze verordening zet in op het mogelijk maken van ontwikkelingen zoals woningbouw en de energietransitie en op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland, met een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De verordening bevat instructieregels voor gemeenten die beperkingen stellen aan wat in ruimtelijke plannen kan worden opgenomen. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt gemaakt, levert de omgevingsverordening geen beperkingen op.

De Omgevingsverordening NH2020 is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter. Onderhavige ontwikkeling past goed in het beleid zoals weergegeven in de Regiovisie. Het bepaalde in deze beheersverordening is niet strijdig met de Regiovisie.

3.3.2 Metropoolregio Amsterdam

Purmerend maakt onderdeel uit van Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit is een samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. Het is het gebied dat rondom Amsterdam ligt en waarin ieder deelgebied met eigen grote kernen een deel van de aantrekkelijkheid van de MRA vormt met een mix van eigen landschap, woonmilieus en vormen van werkgelegenheid.

Op basis van de prognose uit 2019 is voorzien dat de MRA tot 2050 circa 325.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Dat is inclusief een aanvullende opgave van circa 25 duizend woningen om het woningtekort significant te verminderen en naar een acceptabel niveau terug te brengen. De ambitie is dat de MRA zich toekomstbestendig en evenwichtig ontwikkelt tot een internationale topregio met een hoge leefkwaliteit (zie de MRA-agenda 2020-2024). De MRA bestaat uit veel verschillende en krachtige kernen, die elkaars kwaliteiten versterken. Bij de aankomende groei op lange en middellange termijn is het behoud en verbeteren van de leefbaarheid in de regio van groot belang met aandacht voor klimaatadaptatie en landschap en een goede bereikbaarheid van werk en ontspanning voor iedereen.

Woonakkoord Zaanstreek Waterland 2021-2025

Op 29 juni 2021 zijn de colleges van de acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland (Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad) en de provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 met elkaar aangegaan. Het bestuursakkoord bestaat uit doelen voor de komende vijf jaar en concrete acties, rondom vier thema's: nieuwbouw, betaalbare voorraad, wonen en zorg en duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulair bouwen.

Het bepaalde in deze beheersverordening is niet strijdig met het beleid van de MRA.

3.4 Gemeentelijk beleid

Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Beemster en Purmerend gefuseerd. Hierna beschreven beleidsdocumenten dateren van voor de fusie, maar zijn nog geldend beleid. De afgestemde beleidsproducten worden vanaf 1 januari 2022 gebruikt als bouwstenen voor een op te stellen Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de nieuwe gemeente.

3.4.1 Structuurvisie Beemstermaat

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

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

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

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen

opvangen en dat onder andere het plan De Nieuwe Tuinderij - Oost hiervoor de mogelijkheden biedt.

3.4.2 Dorpsontwikkelingsvisie 2020 - 2040

De Dorpsontwikkelingsvisie geeft de ontwikkelrichtingen voor Zuidoostbeemster weer die tot 2040 noodzakelijk, mogelijk of wenselijk zijn. Op 2 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster vastgesteld.

De dorpsontwikkelingsvisie beschrijft hoe de gemeente wil dat Zuidoostbeemster zich in de toekomst ontwikkelt. De visie is opgesteld samen met inwoners, organisaties en ondernemers. Voor De Nieuwe Tuinderij - Oost heeft dit niet geleid tot besluiten die voor deze beheersverordening van belang zijn.

3.4.3 Wonen

3.4.3.1 Woonvisie Beemster 2018-2025

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

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

1. Toekomstbestendig maken van woningen

Levensloopbestendige woningen, energiezuinig

2. Realisatie van nieuwbouw

Ten behoeve van de doorstroming, het op peil houden van het draagvlak voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, het opvangen van de regionale woningbehoefte. Dit alles met behoud van het eigen karakter van de vier verschillende kernen.

3. Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag

Inspelen op behoeften en wensen van de inwoners. Bijvoorbeeld door collectief particulier opdrachtgeverschap of het bieden van ruimte aan initiatieven voor het bouwen van een extra woning op het erf/ de huiskavel zodat meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen, al dan niet i.c.m. mantelzorg. Of ruimte bieden voor splitsing meer dan twee woningen in een stolp toe te staan.

4. Samenwerking organiseren

De samenwerking met en het participeren van 'de omgeving' zoals corporaties, ontwikkelaars, inwoners, zorgpartijen en de regionale partners wordt steeds intensiever.

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

De opgaven uit de woonvisie zijn nader uitgewerkt in prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.

3.4.3.2 Nieuwe woonvisie (inclusief woonzorgvisie)

De gemeente gaat een nieuwe woonvisie opstellen, besluitvorming door de raad is voorzien in het tweede kwartaal van 2024. In de woonvisie komen alle aspecten van het wonen aan bod: het toevoegen van woningen, betaalbaarheid, het beter benutten van de bestaande voorraad, de huisvesting van aandachtsgroepen (bv senioren, studenten, starters), wonen en zorg, leefbaarheid en toekomstbestendige duurzame woningen.

Onderdeel van de woonvisie is de woonzorgvisie. In de woonzorgvisie wordt zowel de huisvestingsopgave voor de diverse aandachtsgroepen als de benodigd aanvullende maatregelen om mensen met een zorgvraag/hulpvraag passend te huisvesten weergegeven.

3.4.3.3 Huisvestingsverordening

Op 12 oktober 2021 is de 'Huisvestingsverordening gemeente Beemster 2021' vastgesteld om, met het oog op de fusie, de huisvestingsverordeningen Purmerend en Beemster te harmoniseren. In het kader daarvan zijn twee gelijklopende verordeningen vastgesteld, is na datum fusie de verordening van Purmerend bekrachtigd en die van Beemster komen te vervallen.

In de huisvestingsverordening is geregeld dat het verboden is zonder vergunning woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Ook is het verboden zelfstandige woonruimte om te zetten naar onzelfstandige woonruimten (omzettingsvergunning/kamerverhuur), ongeacht of sprake is van een sociale huurwoning of niet. Elke nieuw te vormen woonruimte dient een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 40 m². In maart 2022 zijn deze regels aangescherpt om de woningvoorraad en leefbaarheid te beschermen en te reguleren. De 40 m² geldt vanaf dat moment alleen voor de binnenstad van Purmerend, in de overige gebieden moet een woonruimte ten minste 50 m² oppervlak hebben. Het gaat ook om regels die (geluids)overlast in en om woningen moeten voorkomen en de woonkwaliteit verhogen.

Als een woning zonder vergunning wordt gebruikt voor kamerverhuur of wordt verbouwd tot meerdere zelfstandige woonruimten, dan is de Huisvestingsverordening overtreden. Dit kan tot hoge boetes leiden voor de eigenaar van een woning. Sinds 1 maart 2022 is de Handhavings- en sanctiestrategie voor omzetting en woningvorming Purmerend van kracht en de eerste controles hebben inmiddels plaatsgevonden.

In deze beheersverordening is bepaald dat binnen De Nieuwe Tuinderij - Oost woningen niet gesplitst mogen worden. Het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

3.4.4 Duurzaamheid, groen en klimaat

De gemeente Beemster heeft in 2021 het Regionale Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie Zaanstreek-Waterland 2021-2024 en het Klimaatadaptatieplan Beemster 2021 als één gebundeld plan vastgesteld. Met de fusie zijn daarna het klimaatadaptatieplan van Beemster en het plan van Purmerend geïntegreerd tot één gemeenschappelijk plan voor de nieuwe gemeente.

In het Klimaatadaptatieplan Zaanstreek Waterland en Purmerend 2021-2024 wordt beschreven hoe de regio en de gemeente Purmerend zich voorbereiden op een veranderend klimaat. Het bevat de uitgangspunten en maatregelen die nodig zijn om de schadelijke effecten van hevige neerslag, extreme hitte, langdurige droogte en zeespiegelstijging zoveel mogelijk te beperken.

Om de vastgestelde uitgangspunten uit te voeren, zijn kansrijke maatregelen geformuleerd. Daarbij gaat het niet alleen om fysieke maatregelen, maar ook om acties die bijdragen aan bewustwording en gedragsverandering van bewoners en ondernemers. Maatregelen, zoals het toepassen van groen/blauwe daken, meer bomen, de aanleg van wadi's, het gebruik van regentonnen, het aansluiten bij #Operatie steenbreek, het toepassen van het MRA basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw en meer.

De ontwikkeling van het verordeningsgebied is nagenoeg afgerond en in de planontwikkeling is rekening gehouden met het gemeentelijke beleid ten aanzien van klimaat, duurzaamheid en groen.

Deze onderwerpen zijn echter niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.4.5 Conclusie

Het voornemen om een beheersverordening vast te stellen voor De Nieuwe Tuinderij - Oost ligt in lijn met het Rijks- provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Indien een ruimtelijk plan leidt tot nieuwe ontwikkelingen zijn er randvoorwaarden vanuit milieu en omgevingsaspecten waarmee rekening moet worden gehouden. De voorliggende beheersverordening is slechts conserverend van aard. Randvoorwaarden en omgevingsaspecten zijn daarom alleen relevant indien daaruit volgt dat regels voor behoud van de bestaande situatie nodig zijn. De navolgende paragrafen zijn daardoor beperken zich daartoe.

4.1 Archeologie

4.1.1 Beleidskader

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeente Purmerend heeft in 2009 eigen archeologisch beleid opgesteld. In 2017 is dit beleid opgegaan in het Erfgoedbeleid Purmerend 2017. De toenmalige gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003.

4.1.2 Analyse

De Beemster is een voormalige droogmakerij, waar het tot de 16e eeuw ongeschikt was voor bewoning. Er heeft aan de westzijde van het plangebied een 17e eeuwse buitenplaats gelegen, waarvan de landerijen binnen de begrenzing van de geplande ontwikkeling vallen. Deze buitenplaats is ook opgenomen in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003.

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

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

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

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie heeft aanleiding gegeven tot het opnemen van een dubbelbestemming te behoeve van de bescherming van archeologische belangen in de beheersverordening.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Beleidskader

Op 7 mei 2020 is het nieuwe bodembeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Deze stukken, bestaande uit de "Bodemkwaliteitskaart gemeente Purmerend en "Nota bodembeheer Purmerend", bevatten de regels om grondverzet binnen Purmerend plaats te laten vinden zonder dat daar extra bodemonderzoek noodzakelijk is. De bodemkwaliteitskaart is gebaseerd op bodemonderzoek, en daarin zijn ook de PFAS- en PFOA-gerelateerde stoffen meegenomen. Daarbij heeft de gemeenteraad ook de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Beemster geaccepteerd als erkend bewijsmateriaal van de bodemkwaliteit. Hierdoor is voor veel locaties uitwisseling van grond tussen Purmerend en Beemster mogelijk zonder extra bodemonderzoek. Het bodembeleid is voornamelijk generiek (wat schoon is, moet schoon blijven). Voor de rijkswegen, spoorbanen en grond in eigendom van het Hoogheemraadschap zijn uitzonderingen daarop gemaakt en is het beleid specifiek (meer grondverzet mogelijk).

4.2.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij - Oost zijn meerdere historische en verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. In deze onderzoeken is geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een wijziging van het gebruik naar Wonen niet in de weg stond. Binnen het ontwikkelgebied waren enkele deellocaties aanwezig welke mogelijk verontreinigd waren, die voor zover noodzakelijk gesaneerd zijn.

4.2.3 Conclusie

In het plangebied bevonden zich op diverse plekken bodemverontreinigingen. De bodemverontreiniging is zodanig gesaneerd en/of afgedekt met een schone grondlaag dat wordt voldaan aan de eisen voor het gebruik van gronden voor wonen. Hiermee kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van de onderhavige beheersverordening. Het aspect bodemkwaliteit geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het van het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

4.3.2 Analyse

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' is uit onderzoek gebleken dat er één bedrijf met risicocontouren aanwezig zijn in de omgeving van het projectgebied. Het gaat om het tankstation met LPG-installatie dat aan de Purmerenderweg 113 is gevestigd. De LPG-omzet van dit station bedraagt 84 m³. Voor een LPG-tankstation met een omzet lager dan 500 m³ geldt dat vanaf het vulpunt minimaal 25 meter en vanaf de ondergrondse tank minimaal 15 meter moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Het plangebied van de beheersverordening ligt op een grotere afstand van het vulpunt van het tankstation. Daarnaast ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van 150 meter van LPG-tankstation waardoor er geen noodzaak is om een kwalitatieve risicoanalyse (QRA) uit te voeren

In de nabijheid van het verordeningengebied is geen hoge druk aardgastransportleiding aanwezig. Over de A7 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is aangetoond dat er in Zuidoostbeemster geen sprake is van overschrijding van zowel het plaatsgebonden (geen 10⁻⁶ contour langs A7) als het groepsrisico (waarde lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde) vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A7. Overige wegen zijn niet nader onderzocht, aangezien de verkeersintensiteiten veel lager liggen.

4.3.3 Conclusie

De wet- en regelgeving met betrekking tot het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de voorliggende beheersverordening. Het aspect externe veiligheid geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.4 Geluid

4.4.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) schrijft voor dat in ruimtelijke plannen, die betrekking hebben op gronden die langs een verkeersweg, spoorweg of binnen een industriezone gelegen zijn, onderzocht dient te worden of op de gevel van gebouwen de maximale toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone gelden voorkeursgrenswaarden. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, is onderzoek naar maatregelen gericht op het verminderen van de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten noodzakelijk. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de kant van de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de kant van de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Zijn maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot vaststelling van (een) hogere waarde(n) worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde).

4.4.2 Analyse

Het verordeningsgebied ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A7 (Amsterdam - Afsluitdijk). In het kader van het bestemmingsplan voor De Nieuwe Tuinderij - Oost is in 2016 door onderzoeksbureau Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. aan de hand van een analyse een akoestische onderzoek opgesteld. Het akoestisch onderzoek geeft inzicht in de te verwachten akoestische consequenties voor het plangebied ten gevolge van de wegen rond het plangebied die van invloed zijn op de akoestische situatie. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is ook de Purmerenderweg beschouwd.

Geconcludeerd werd dat voor de woningen in het plangebied als gevolg van de A7 en de Purmerenderweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden werd en er geen hogere waarden aangevraagd behoeften te worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Dit is echter geen formele benaming. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

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

De kern van titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) bestaat uit luchtkwaliteitseisen, gebaseerd op de Europese richtlijnen.

4.5.2 Analyse / conclusie

De onderhavige beheersverordening draagt niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.6 Natuurwaarden

4.6.1 Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

4.6.2 Analyse / conclusie

De onderhavige beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het vaststellen van de beheersverordening niet van invloed is op natuurwaarden. Het aspect natuurwaarden geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Beleidskader

Verkeersaantrekkende werking

Voor de berekening van de verkeersgeneratie van ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW (zie ook CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie").

Parkeren

Bij aanleg van de wijk is voor de te hanteren parkeernorm per type woning het gemiddelde aangehouden van de bandbreedte van de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Beemster is "weinig stedelijk" (bron CBS) en de locatie is 'rest bebouwde kom'. Op basis hiervan zijn de volgende parkeernormen toegepast:

- tussen- en hoekwoningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- twee-onder een-kap woningen: 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- vrijstaande woningen: 2,3 parkeerplaatsen per woning;
- beneden-bovenwoningen: 1,2 tot 1,7 parkeerplaatsen per woning (afhankelijk van huur/koop en goedkoop/middenduur).

Deze parkeerkencijfers zijn inclusief bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaatsen per woning.

In de regels van het bestemmingsplan op basis waarvan de ontwikkeling tot stand is gebracht is geborgd dat voldaan moet worden aan deze parkeernormering. In deze beheersverordening is de normering geharmoniseerd met de rest van Zuidoostbeemster, door de parkeerregels uit het Parapluplan 'Parkeernormen Beemster 2018' in de regels over te nemen.

4.7.2 Analyse

De onderhavige beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het vaststellen van de beheersverordening niet leidt tot een nieuwe verkeergeneratie.

In deze beheersverordening is de regeling voor de parkeernorming overgenomen uit het Parapluplan 'Parkeernormen Beemster 2018'.

4.7.3 Conclusie

Het aspect verkeer geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening, het aspect parkeren wel. De regels uit het Parapluplan 'Parkeernormen Beemster 2018' zijn in deze beheersverordening overgenomen.

4.8 Water

4.8.1 Beleidskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten planners rekening houden met waterhuishoudkundige eisen van rijk, provincie en Hoogheemraadschap, op korte en lange termijn. Het proces van de watertoets voorziet erin dat rekening wordt gehouden met de eisen zoals die vanuit het Hoogheemraadschap worden gesteld. Dit is niet alleen van belang voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het is ook belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat er problemen met water ontstaan nadat men heeft gebouwd. Tenslotte moet men in de waterparagraaf van zowel structuurvisies, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen verantwoorden hoe het plan rekening houdt met: waterkwantiteit, waterkwaliteit, oppervlaktewater, grondwater, afvalwater en de landschappelijke aspecten van water.

Het Hoogheemraadschap beschikt over een verordening: de Keur. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.8.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij - Oost is overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de watertoets is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost'. Het HHNK heeft aangegeven dat wordt voldaan aan de benodigde hoeveelheid water voor De Nieuwe Tuinderij - Oost.

4.8.3 Conclusie

De beheersverordening leidt niet tot nieuwe ingrepen die van invloed zijn op de waterhuishouding. Het aspect water geeft wel aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening: het toekennen van de bestemming 'Water' aan het bestaande open water borgt het behoud ervan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan. Voor een beheersverordening geldt deze vereiste niet. Niettemin wordt hierna ingegaan op de uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Een exploitatieplan of het verhaal van kosten op andere wijze is alleen aan de orde indien het ruimtelijke plan leidt tot ontwikkelingen en kosten. Bij het vaststellen van een beheersverordening doet zich dat niet voor, maar het kan leiden tot planschade.

De beheersverordening leidt feitelijk tot nieuwe beperkingen qua bouwmogelijkheden (zowel hoofdgebouw als bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijn). Maar dit geldt voor zowel het eigen perceel als de omliggende percelen. Daarom kunnen het actieve en passieve risico op planschade tegen elkaar worden weggestreept.

Naast de grofmazige wijze van bestemmen in het bestemmingsplan was aanvullend sprake van (gebieds)regie en/of sturing door middel van het eigendomsrecht van de gemeente.

Nieuw is de publiekrechtelijke beperking van de mogelijkheid woningen te splitsen, maar ook daar was privaatrechtelijk en in de Huisvestingsverordening al in voorzien.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het draagvlak dat in de maatschappij en bij andere (overheids-) instanties leeft voor de ontwikkeling. Het moet aannemelijk zijn dat er voldoende draagvlak is, waarbij opgemerkt wordt dat het is niet mogelijk is iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

5.2.2 Communicatie

Op 17 oktober 2023 wordt een informatiebijeenkomst gehouden waar (eigenaar)bewoners van het verordeningengebied vragen kunnen stellen over de beheersverordening en hun bevindingen kunnen delen.

5.2.3 Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Deze verplichting geldt niet voor een beheersverordening.

5.2.4 Inspraak ingevolge Algemene inspraakverordening gemeente Purmerend

De Algemene Inspraakverordening van de gemeente Purmerend bepaalt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het onderhavige geval wordt aangesloten bij de bestaande en vergunde situatie. Omdat geen sprake is van nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen is besloten (eigenaar)bewoners de gelegenheid te bieden tot het stellen van vragen en het delen van hun bevindingen tijdens een informatiebijeenkomst op 17 oktober 2023.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, die van een gedetailleerde beheersverordening. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen.

6.1 Planvorm

Onderhavige beheersverordening voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor het beheer van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening, opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur en de beperkte mate van ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in de beheersverordening gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in onderhavige verordening voldoen aan deze eis.

6.2 Bestemmingsregeling

De verschillende in het plangebied aanwezige functies zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. De bestemmingen zijn hieronder toegelicht.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De hoofdgroenstructuur langs de hoofdwaterlopen, de randen van het plangebied en de centrale oost-westverbinding is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, uitgezonderd nutsvoorzieningen. Voet- en fietspaden en (in beperkte mate) toegangswegen zijn binnen de bestemming toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

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

Artikel 5 Water

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

Artikel 6 Wonen

Op gronden met de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, bedoeld voor de bewoning door personen, worden gebouwd. Op enkele percelen na zijn alle woningen binnen het verordeningsgebied gebouwd of al vergund. De regeling in de beheersverordening is daarop toegesneden, door zowel ten aanzien van de goot- en bouwhoogtes als ten aanzien van het aantal woningen de regel op te nemen dat de vergunde hoogte / het vergunde aantal niet verhoogd mag worden. Alleen op de 2 percelen aan de Burlatstraat (naast nr 21 / tegenover nr 16-22) waar nog omgevingsvergunning verleend zal worden is met een hoogteaanduiding op de verbeelding geregeld dat de goothoogte niet meer mag worden dan 6 meter en de nokhoogte niet meer dan 11 meter. Deze hoogtes zijn gelijk aan het voorheen geldende bestemmingsplan. Tevens is een maximum woninginhoud van 1.000 m³ geregeld.

De bijgebouwenregeling is gelijk aan de landelijke regeling voor vergunningvrij bouwen, met dien verstande dat, net als in het voorheen geldende bestemmingsplan, dergelijke bouwwerken ook in zijtuinen mogen worden gerealiseerd. Daartoe is een voor deze situatie specifieke definitie van 'achtererfgebied' opgenomen, die ook in sommige bestemmingsplannen binnen de gemeente is toegepast. Het komt erop neer dat alles op 1 meter achter de voorgevel wordt aangemerkt als achtererfgebied, dus ook zijtuinen, ongeacht of de tuin grenst aan openbaar toegankelijk gebied en of redelijke eisen van welstand gelden.

In artikel 6.3.1 is geregeld dat het splitsen van een woning in twee of meer woningen of onzelfstandige woonruimte niet is toegestaan. Het splitsen van woningen die gebouwd zijn als eengezinswoningen zou leiden tot een ongewenste woningdichtheid en parkeerdruk, daarop is het gebied stedenbouwkundig niet ingericht. Wel is tijdelijk splitsen toegestaan, indien dat is ten behoeve van tijdelijk huisvesting voor mantelzorg.

Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf is toegestaan, zolang de woonfunctie in overwegende mate aanwezig blijft en er geen hinder voor de omgeving optreedt.

Artikel 7 Leiding - Riool

De aanwezige rioolpersleiding wordt beschermd door middel van de onderhavige dubbelbestemming. Deze bestemming is geheel gelijk aan de dubbelbestemming die in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen.

Artikel 8 Leiding - Stadverwarming

De aanwezige leidingen van de stadsverwarming worden beschermd door middel van de onderhavige dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming is alleen van toepassing op gronden waar de leidingen zijn gelegen in percelen die in particulier bezit zijn. Deze bestemming is nieuw ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

De gronden waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn, zijn tevens bestemd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Voordat bouw- en/of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden moet door middel van archeologisch onderzoek zijn aangetoond dat deze werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van de archeologische resten. Deze bestemming is geheel gelijk aan de dubbelbestemming die in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Deze bestemming is geheel gelijk aan de dubbelbestemming die in het voorgaande

bestemmingsplan was opgenomen.

Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels gegeven voor bouwwerken die op twee of meer bestemmingen van toepassing zijn.

Ondergrondse bouw

Het bouwen onder het maaiveld is alleen toegestaan als B&W daar een binnenplanse afwijking voor verleent. Het onderhavige beheersverordening verbindt daar de regel aan dat qua diepte de ondergrondse bouw beperkt moet blijven tot ten hoogste één bouwlaag en dat het geen significante negatieve effecten op de grondwaterstromen mag hebben. Onder 'ondergronds bouwen' wordt verstaan het realiseren van een kelder of iets soortgelijks. Het leggen van kabels of leidingen, funderingen en het aanbrengen van heipalen in de grond wordt hier niet onder begrepen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbeepaling is opgenomen wat onder verboden gebruik van de gronden wordt verstaan. Bij het bouwen of aanleggen van een nieuwe functie of voorziening moet in principe op eigen terrein gezorgd worden voor voldoende parkeerplaatsen. Hiervoor wordt verwezen naar de actuele ASVV. Dat is een uitgave van het kennisplatform CROW en geeft richtlijnen voor (onder meer) parkeernormering.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft een regeling voor het geval dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van de beheersverordening op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van de beheersverordening op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd

waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

