

Nota van beantwoording zienswijze ‘Appels en perenpad’

Procedure ten behoeve van de gemeentelijke coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, toegepast voor het bestemmingsplan ‘Appels en perenpad’, de omgevingsvergunning voor de bouw van 20 woningen in het plangebied ‘Appels en perenpad’ te Zuidoostbeemster en het met de woningbouw samenhangende besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Appels en perenpad' en de ontwerpomgevingsvergunning voor 20 woningen in plangebied 'Appels en perenpad' te Zuidoostbeemster.

Op 1 maart 2016 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het oprichten van 20 woningen in het plangebied 'Appels en perenpad'. Tevens is op 1 maart 2016 het verzoek ingediend om de planologische procedure met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied 'Appels en perenpad' te Zuidoostbeemster te coördineren ex art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad van de gemeente Beemster heeft op 22 maart 2016 besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het bestemmingsplan 'Appels en perenpad', de omgevingsvergunning voor de bouw van 20 woningen in het plangebied 'Appels en perenpad' te Zuidoostbeemster en het met de woningbouw samenhangende besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Appels en perenpad', de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben van 9 mei tot en met 20 juni 2016 ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks, nummer 17/18, d.d. 7/8 mei 2016, alsmede in de Staatscourant van 6 mei 2016. Alle ontwerpbesluiten met relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Beemster, en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen, gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Deze zienswijze is ontvankelijk, en is daarmee in behandeling genomen.

Alvorens op de zienswijze in te gaan, wordt hieronder een algemene toelichting gegeven op de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

1.2 Beschrijving project

De woningen die door middel van het bestemmingsplan 'Appels en perenpad' planologisch mogelijk gemaakt worden, maken deel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster. Deze ontwikkeling geeft invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, maakt de bouw van maximaal 27 grondgebonden woningen mogelijk, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Voor de 20 woningen in 'de buurt', bestaande uit twee bouwlagen met een kap, is op 1 maart 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd. De overige 7 woningen betreffen vrije kavels in 'het lint', met één bouwlaag met kap. Ter ontsluiting worden straten door het plangebied aangelegd. Volledigheidshalve kan worden gemeld dat voor een deel van dit plangebied op 15 september 2011 reeds een (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor 22 woningen is verleend.

2. Zienswijzen

2.1. Algemeen

Binnen genoemde terinzagetermijn is een zienswijze ontvangen van de personen/instanties die genoemd staan in bijlage 1 bij deze nota. In het onderstaande worden deze tezamen aangeduid als reclamant.

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven en van commentaar voorzien. De reacties zijn overigens integraal in de afweging betrokken.

2.2 Zienswijze

2.2.1 Aantasting kernkwaliteiten werelderfgoed

1. Reclamant voert aan dat in het nominatiedossier (het dossier dat ten grondslag lag aan de aanwijzing als werelderfgoed) het verbod op verdere verstedelijking in het streekplan van de provincie Noord-Holland (1991) als belangrijke bescherming is genoemd van de ruimtelijke kwaliteit. In het nominatiedossier staat op blz. 67: 'An essential point for the spatial quality of De Beemster is that the regional plan does not permit any further urban development in the small area of Zuidoostbeemster'.
2. De Raad van State heeft slechts een marginale toetsingsbevoegdheid. In de verschillende procedures met betrekking tot woningbouw in Zuidoostbeemster heeft de Raad van State dan ook niet beoordeeld of de kernkwaliteiten worden aangetast.

Reactie gemeente

Opgemerkt wordt dat ditzelfde zienswijze-onderdeel aan de orde is geweest in de procedures van de deelgebieden 'Notarisappelstraat', 'Burgemeester Postmastraat' en 'Benonistraat' van De Nieuwe Tuinderij. Verwezen wordt naar het 'verweerschrift Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat, 27 maart 2014', de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 15 oktober 2014 met betrekking tot Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat (nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6), het 'verweerschrift Benonistraat, 11 juni 2015' en de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 11 november 2015 met betrekking tot Benonistraat (nrs. 201503995/1/R6) die als bijlagen 2 t/m 5 aan deze nota zijn toegevoegd.

Het nominatiedossier betreft slechts één van de procedurestukken voor het werelderfgoed. Naast het nominatiedossier zijn ook het aanwijzingsbesluit, het State of Conservation Report uit 2009 en de vaststelling van de Outstanding Universal Values uit 2013 van belang voor de reikwijdte van de bescherming van De Beemster als werelderfgoed. Opmerkingen in het nominatiedossier zijn niet zo absoluut als door reclamant wordt verondersteld.

Daarbij komt dat in het State of Conservation Report van september 2009 van het Ministerie/de Rijksdienst (het daarvoor bevoegde orgaan) expliciet de geplande woningbouw in Zuidoostbeemster, waaronder de woningbouw die is voorzien in het bestemmingsplan Appels en perenpad, is benoemd en de effecten op de universele waarden zijn beoordeeld. 'Bij de beoordeling van hoe de geplande woningbouw zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid voor het behoud van de waarde van het werelderfgoed, is het probleem niet zozeer het aantal te bouwen woningen, maar gaat het meer over de culturele betekenis van de Beemsterpolder zoals die zal worden gezien en ervaren door de toekomstige generaties'¹. De Minister is van mening dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het werelderfgoed actief heeft behouden. De World Heritage Committee heeft in dit State of Conservation report geen aanleiding gezien om De Beemster van de lijst met werelderfgoederen te schrappen of nadere vragen te stellen. Ook

¹ Blz. 5/6, 'State of Conservation of the World Heritage site of "Droogmakerij de Beemster (Beemster Polder)", Netherlands, september 2009'

in het Statement of Outstanding Universal Value uit 2013 acht de World Heritage Committee nieuwbouw niet uitgesloten en wordt geen aantasting van de kernkwaliteiten vastgesteld. De onderhavige woningbouwontwikkeling staat de status als werelderfgoed niet in de weg. Uit de eerdere gewezen uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak met betrekking tot De Nieuwe Tuinderij volgt dat de Afdeling van mening is dat de gemeenteraad zich terecht op dit standpunt heeft gesteld, en erkent dat de woningbouw in De Nieuwe Tuinderij de kernkwaliteiten van De Beemster niet aantast.

3. Reclamant is van mening dat de beoogde woningbouw een impact heeft op de landelijke uitstraling van het tuindersdorp Zuidoostbeemster en op de kernkwaliteiten van werelderfgoed De Beemster. De wegen zijn niet langer gelijkwaardig en laanbeplanting ontbreekt overal. De (hoofd)structuren van De Beemster zijn door de beoogde bebouwing en ongelijkheid in wegen niet meer waar te nemen. De kernkwaliteiten van het werelderfgoed worden geschaad, wat ook door Hylkema Consultants en La4sale wordt gesteld. In dat verband wordt gewezen op de door La4sale in de verkenning Bouwen voor Waterland 2020 (december 2004) geadviseerde strategie van de burgergrid voor Zuidoostbeemster.
4. Gepleit wordt voor een verbetering van het Middenpad. In De Beemster hoort aan beide zijden van wegen dezelfde sloten en taluds te liggen en bomen te staan. Het Middenpad wordt slechts aan de noordzijde geflankeerd door taluds en sloten.
5. Reclamant bestrijdt de conclusie van SVP Architectuur en Stedenbouw (SVP), zoals aangegeven in haar rapport van 25 november 2013, dat door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken, aangesloten wordt bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap. Een kenmerk van een lint is de onbebouwde ruimte erachter. Daarnaast is het genoemde verschil tussen linten en buurten geen kenmerkend ordeningsprincipe van het werelderfgoed. Volgens Hylkema Consultants doet het verlies van de waardevolle groene tussengebieden afbreuk aan de authenticiteit en compleetheid van het gebied. En daarmee wordt feitelijk één van de kerncriteria bij de aanwijzing van De Beemster polder als UNESCO-werelderfgoed overboord gegooid: het nog in tact zijnde en complete 17^{de} eeuwse poldersysteem.

Reactie gemeente

Droogmakerij De Beemster is in 1999 aangewezen als UNESCO-werelderfgoed. De kernkwaliteiten van De Beemster die de grondslag van de werelderfgoedstatus vormen, zijn beschreven in de 'Retrospective Statement of Outstanding Universal Value Beemster' (OUV). In haar rapport van 25 november 2013 heeft SVP Architectuur en Stedenbouw reeds beschreven dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west, waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, de kernkwaliteiten van het werelderfgoed Droogmakerij de Beemster niet worden aangetast. Korthedshalve wordt naar dit stedenbouwkundig rapport verwezen, dat als bijlage 6 aan deze nota is toegevoegd.

Voor het werelderfgoed De Beemster zijn de navolgende kernkwaliteiten vastgesteld:

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

2. Grote openheid.

Beemster versus Tuindershoek

Zuidoostbeemster neemt binnen de Beemster een bijzondere plaats in. Daar waar de Beemster wordt gekenmerkt door grote vierkanten van 1800 x 1800 meter, weidse vergezichten en lange doorgaande lijnen van water en wegen, kent de voormalige 'tuindershoek' een veel kleinschaligere structuur met een minder open karakter. LA4Sale heeft dit onderscheid in de verkenning *Bouwen voor Waterland 2020* aangeduid met het open 'boerengrid' (in de polder) en het dichtbebouwde 'burgergrid' (in de 'tuindershoek'). Waar voor De Beemster gesproken wordt over het grootschalige vierkante gridpatroon, rechthoekige percelen en relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting gaat dit juist voor deze voormalige 'tuindershoek' niet op. Dit neemt niet weg dat de orthogonale structuur van De Beemster en het samenspel tussen sloten en wegen ook in Zuidoostbeemster goed zichtbaar zijn, zij het op een andere wijze en in een kleinere schaal. In het plan voor De Nieuwe Tuinderij, waar het plangebied 'Appels en perenpad' deel van uitmaakt, is hier dan ook zeker rekening mee gehouden.

Ruimtelijke structuur De Nieuwe Tuinderij

In de voorgestane woningbouwontwikkeling hebben de historische landschappelijke lijnen van de 'tuindershoek' de basis gevormd voor de ruimtelijke structuur in het plan. De ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van De Nieuwe Tuinderij is gebaseerd op de ruimtelijke structuur van de 'tuindershoek' zoals op de kopergravure van de Beemster is te zien. Het Noorderpad en het nieuwe Middenpad (evenwijdig aan de Zuiderstoot) vormen als lint, of 'burgergrid', de noordelijke en zuidelijke begrenzing. De ruimte tussen deze linten wordt, in aansluiting op de ruimtelijk-historische ontwikkeling van het dorp Zuidoostbeemster, ingevuld met buurten. Door dit ordeningsprincipe van linten en buurten als uitgangspunt van de ruimtelijke opbouw van het woningbouwplan te nemen, wordt nadrukkelijk aangesloten bij het uitgangspunt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie om ruimtelijk te ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit. Dit betekent een bewustwording van de karakteristieke eigenschappen van het landschap en/of dorp, en die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen nemen. Dit is exact wat bij de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij, en in het bijzonder het plangebied 'Appels en perenpad' wordt gedaan.



Kavelkaart uit 1625 (Tuindershoek) en huidige situatie Zuidoostbeemster met locatie De Nieuwe Tuinderij West.

Ruimtelijke kwaliteit van Linten en Buurten

Het plan voor De Nieuwe Tuinderij is gemaakt als dorpsuitbreiding van Zuidoostbeemster. De opvatting van LA4Sale in haar 'Verkenning Bouwen voor Waterland 2020' dat het

burgergrid haar ruimtelijke kwaliteit ontleend aan het onderscheid tussen de dichtbebouwde gridlijnen en de groene tussenvlakken, is gebaseerd op het idee van het verspreid in de gehele 'tuindershoek' ontwikkelen van nieuwe stukjes burgergrid. Door SVP is De Nieuwe Tuinderij juist opgevat als onderdeel van het dorp en het burgergrid heeft hierin dan ook een andere, compactere uitwerking gekregen. De ruimtelijke kwaliteit van het dorp Zuidoostbeemster bestaat uit het onderscheid tussen de dichtbebouwde gridlijnen (de linten Zuiderweg, Zuiderpad en Purmerenderweg) en de tussengebieden die zijn ingevuld als woonbuurt. Het kenmerkende element en de ruimtelijke kwaliteit van een lint, wordt daarbij niet bepaald door de onbebouwde ruimte achter het lint maar door andere ruimtelijke kenmerken: een aaneenschakeling van (veelal) vrijstaande woningen, haaks op de weg, die in hun losse structuur en met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillend kleur- en materiaalgebruik en detaillering identiteit aan de straat geven.

De buurten kenmerken zich als informele woongebieden. De structuur en maatvoering van deze buurten komt voort uit het historische landschappelijke patroon. Hierin krijgen ook de historische sloten een prominente plek. Er is een grote mate van samenhang in de buurten. De eenheid overheerst en de variatie zit in de subtiele architectonische verschillen en de wijze waarop woningen zich richten op de openbare ruimte. Het woningbouwplan van SVP heeft dus geen wijdverspreide, landschappelijke maar een compacte, dorpse vertaling, passend bij Zuidoostbeemster, gekregen.

De linten in dit plan (Noorderpad en Middenpad) sluiten aan bij het beeld van het burgergrid, zoals LA4Sale dat heeft verwoord. Deze linten maken deel uit van de kleinschalige structuur van de 'Tuindershoek' en niet van de grootschalige, doorgaande structuurlijnen van de Beemster. De linten worden dan ook niet uitgevoerd als *'de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting'* omdat ze niet gelijkwaardig zijn aan de lange doorgaande lijnen in de polder.

Ruimtelijk profiel Middenpad

Het ruimtelijk profiel van het Middenpad is gekoppeld aan de bestaande landschappelijke lijn van de Zuidersloot. Deze sloot maakt deel uit van de hoofd(water)structuur van de Beemster. Het is dus een ander lint dan het kleinschalige Zuiderpad en het Noorderpad, die deel uitmaken van de 'tuindershoek'. En ook een ander lint dan de Zuiderweg en Volgerweg, die als *'de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting'* deel uitmaken van de hoofdstructuur van de Beemster. Om het onderscheid in karakter en hiërarchie te behouden en zichtbaar te laten, heeft het profiel van het Middenpad een eigen uitwerking gekregen. De weg ligt asymmetrisch naast de doorgaande hoofdsloot, waarmee de weg ondergeschikt is aan deze sloot. De weg zelf zal in een latere fase nog wel worden voorzien van de karakteristieke laanbeplanting. Maar de symmetrie met aan beide zijden een sloot is hier dus bewust achterwege gelaten, er is namelijk maar één Zuidersloot.

Volledigheidshalve moet daarbij gezegd worden dat (het profiel van) het Middenpad zelf geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan.

2.2.2 Toetsing PRV

6. Verwezen wordt naar het feit dat het plangebied buiten bestaand bebouwd gebied ligt, en in het plangebied van werelderfgoed De Beemster en binnen de beschermde zone van de Stelling van Amsterdam volgens bijlage 7 van het Besluit Algemene regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Daarmee moet het plan voldoen aan het bepaalde in de artikelen 13, 15 en 20 e.v. van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is de voorziene woningbouwontwikkeling in het plangebied Appels en perenpad getoetst aan de genoemde artikelen van de PRV (15 jan.

2016). Hier wordt aan voldaan, de toetsing is opgenomen op blz. 16 t/m 20 van de toelichting op het bestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro voor het ontwerpbestemmingsplan 'Appels en perenpad' heeft de provincie aangegeven dat het plan grote overeenkomsten vertoont met de eerder beoordeelde plannen in het kader van woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij. Daarbij is door de provincie bevestigd dat aangetoond is dat het plan in overeenstemming is met de bepalingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening voor nieuwe woningen in het landelijk gebied (artikel 13 en 15) en ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen (artikel 22). De provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7. Reclamant stelt dat de kernkwaliteiten van De Beemster niet in de PRV zijn beschreven en niet zijn geobjectiveerd. In de Barro wordt de provincie opgedragen de kernkwaliteiten te beschrijven, uit te werken en regels te stellen over de inhoud van en toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Beemster. Omdat de provincie dit niet heeft uitgevoerd, kunnen bestemmingsplannen niet aan de PRV worden getoetst. Reclamant stelt dat de provincie voornoemde erkent, en gestart is met de actualisatie van de PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Reactie gemeente

In art. 2.13 van de Barro worden o.a. werelderfgoed De Beemster en werelderfgoed De Stelling van Amsterdam als erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde benoemd. Begrenzing van deze erfgoederen vindt plaats via bijlage 7 van de Barro. Hieruit blijkt dat beide werelderfgoederen aan de orde zijn voor het plangebied 'Appels en perenpad'.

Art. 2.13 lid 3 Barro geeft aan dat in bijlage 8 van de Barro voor ieder erfgoed van uitzonderlijke universele waarde de kernkwaliteiten in hoofdlijnen zijn beschreven.

Art. 2.13 lid 4 Barro stelt o.a. dat:

- bij provinciale verordening de kernkwaliteiten worden uitgewerkt en geobjectiveerd;
- bij provinciale verordening in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten regels worden gesteld omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen;
- bij de verordening in ieder geval regels worden gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten aantasten.

De provincie Noord-Holland heeft aan deze wettelijke verplichting uit de Barro voldaan aan de hand van de artikelen 20 t/m 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (15 jan. 2016) en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In art. 20 PRV zijn als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden o.a. De Beemster en de Stelling van Amsterdam aangewezen. De begrenzing van deze Unesco-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden is aangegeven op kaart 5a bij de PRV. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plangebied 'Appels en perenpad' gelegen is in het Unesco-erfgoed De Beemster, maar niet in Unesco-erfgoed De Stelling van Amsterdam. Zekerheidshalve is in het kader van de bestemmingsplanprocedure wel getoetst aan de kernkwaliteiten van Unesco-erfgoed De Stelling van Amsterdam. Naar aanleiding van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan op het punt van de beoogde woningbouw in relatie tot De Stelling van Amsterdam, o.a. aan de hand van een separate notitie, nader worden aangevuld. Deze notitie met betrekking tot toetsing aan de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam is mede als bijlage 7 aan deze nota van beantwoording toegevoegd.

In art. 21 en 22 van de PRV wordt verwezen naar bijlage 1 van de PRV en naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, waar de kernkwaliteiten zijn uitgewerkt en geobjectiveerd.

Art. 21 en 22 PRV stellen tevens regels aan bestemmingsplan die toezien op behoud en versterking van de kernkwaliteiten c.q. het verbod op aantasting/het laten verdwijnen van die kernkwaliteiten.

Daar de provincie door middel van de artikelen 20 t/m 22 PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie voldaan heeft aan het vereiste uit de Barro, kan onderhavig bestemmingsplan 'Appels en perenpad' op goede wijze aan de PRV en de Leidraad worden getoetst.

De door de provincie ingezette actualisatieslag van de PRV en de Leidraad vindt niet een aanleiding in het door reclamant gestelde. Regelmatig actualiseert de provincie de PRV. De thans in procedure gebrachte ontwerpwijziging van de PRV heeft als voornaamste aanleiding om afstemming te vinden met de Ladder voor Duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en regionale afspraken voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen centraler te stellen. Onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan deze punten van de wijziging.

Ook overige door de provincie aangekondigde wijzigingen van de PRV zien niet op de leemte waar reclamant in haar zienswijze op doelt.

De actualisatie van de Leidraad betreft een reguliere actualisatie, met aandacht voor de praktische toepassing en bruikbaarheid van de Leidraad bij de ontwikkeling van eigen provinciale ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van gemeentelijke bouwplannen in het landelijk gebied. Uitgangspunt voor Beemster blijft dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk zijn uitsluitend bij behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen, en met de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap als grondslag. Onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan dit uitgangspunt en zal hieraan blijven voldoen.

8. Reclamant stelt dat de ontwikkeling opnieuw aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) moet worden voorgelegd. In het ARO-advies van 2013 is aangegeven dat de ARO geen strijdigheden ziet met de Universal Values van het werelderfgoed, voor zover daar zicht op is. Reclamant is van mening dat inmiddels meer zicht is op de effecten van de bouwontwikkelingen van Zuidoostbeemster.

Reactie gemeente

In artikel 15 lid 4 PRV is bepaald dat de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies wordt gevraagd over plannen met grote impact. De PRV verplicht dus niet om alle plannen ter advisering voor te leggen aan de ARO.

Daarnaast is van belang dat de ARO in 2013 niet enkel de bestemmingsplannen 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat' heeft beoordeeld, maar tevens het 'beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij Zuidoostbeemster, oktober 2007' in zijn geheel ter beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit aan de ARO is voorgelegd. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan, heeft GS in 2009 eerder al goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I'. Het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan geven uiting aan de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit van de gehele woningbouw van De Nieuwe Tuinderij. Het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan vormen dan ook opnieuw de basis voor deelbestemmingsplannen zoals 'Notarisappelstraat', 'Burgemeester Postmastraat', 'Benonistraat' en het nu onderhavige bestemmingsplan 'Appels en perenpad'. De ARO en GS hebben in 2013 daarom op goede wijze kunnen beoordelen, en per brief d.d. 18 oktober 2013 aangegeven, dat de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij (waaronder 'Appels en perenpad') voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke kwaliteit. Gesteld is door de ARO en GS dat het beeldkwaliteitsplan een goed uitgangspunt vormt voor de inpassing van woningbouw in het werelderfgoed en de belangrijkste structurele elementen van het werelderfgoed respecteert. Daarbij is aangegeven dat, indien bestemmingsplannen passen binnen de kaders van het door de ARO en provincie beoordeelde beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Tuinderij

Zuidoostbeemster, oktober 2007', er voor de provincie geen aanleiding is deze plannen opnieuw op het punt van de ruimtelijke kwaliteit te beoordelen. Daarnaast heeft de provincie, zoals gezegd, in het kader van het wettelijk vooroverleg met betrekking tot het bestemmingsplan 'Appels en perenpad' nogmaals bevestigd dat onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen van de PRV, waaronder art. 15 'ruimtelijke kwaliteitstoets/ARO'.

2.2.3 Samenvattend

9. Door reclamant wordt verzocht om de actualisatie van de PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie af te wachten, zodat onderhavige ontwikkeling hieraan getoetst kan worden. Ingeval de gemeente hier niet op wil wachten, wordt verzocht het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat alleen bebouwing langs de bestaande wegen plaatsvindt, en het Middenpad in overeenstemming met de wegprofielen van De Beemster wordt gebracht.

Reactie gemeente

Zie bovenstaande gemeentelijke reacties.

De gemeente ziet geen aanleiding om de actualisatie van de PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie af te wachten, aangezien beide beleidsstukken een goed en juridisch houdbaar toetsingskader vormen voor het bestemmingsplan Appels en perenpad, en dit bestemmingsplan aan dit toetsingskader voldoet, en ook na actualisatie zal blijven voldoen. De gemeente houdt vast aan de voorgestane woningbouw in het bestemmingsplan Appels en perenpad, aangezien deze woningbouw de geldende kernkwaliteiten van UNESCO en kenmerkende ordeningsprincipe van het landschap respecteert. Daarnaast geeft de voorgestane woningbouw invulling aan regionale woningbouwafspraken, voorziet het in een actuele regionale behoefte en dient het een groot openbaar belang. De gemeente ziet geen aanleiding om het Middenpad in overeenstemming te brengen met de kenmerkende wegprofielen van De Beemster, aangezien het Middenpad als nieuw lint van een andere orde is dan de oorspronkelijke lijnen van de droogmakerij. Het profiel van het Middenpad wijkt daarom af van *'de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting'* zoals dat als onderdeel van de OUV is benoemd.

Het Middenpad, en de overige wegen in het plangebied zullen op een wijze worden vormgegeven passend bij de (landschaps)principes van Zuidoostbeemster en directe omgeving.

2.3 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is in hoofdstuk 4 'beleidskader' van de toelichting van het bestemmingsplan een aanvulling aangebracht ten aanzien van de voorgestane woningbouwontwikkeling in relatie tot De Stelling van Amsterdam. De zienswijze leidt verder niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan 'Appels en perenpad'. In lijn daarmee zien wij geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 20 woningen in het plangebied 'Appels en perenpad' te Zuidoostbeemster.

Ambtshalve wordt de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' op het punt van de ingediende zienswijze bijgewerkt.

3. Bijlagen

1. Overzicht reclamant
2. Verweerschrift inzake bestemmingsplannen Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat, 27 maart 2014
3. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 15 oktober 2014 met betrekking tot Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat (nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6)

4. Verweerschrift inzake bestemmingsplan Benonistraat, 11 juni 2015
5. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 11 november 2015 met betrekking tot Benonistraat (nr. 201503995/1/R6)
6. Rapport kernwaarden SVP Architectuur en Stedenbouw, 25 november 2013
7. Stelling van Amsterdam, SVP architectuur en stedenbouw, 27 oktober 2016

BIJLAGE 2

AANGETEKEND

Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Tevens per fax: 070-3651380

REFERENTIE:
1241/ JH/jva

BETREFT:
Verweerschrift gemeenteraad en college van B&W
gemeente Beemster

BEHANDELD DOOR/TEL.
mw. mr. J.S. Haakmeester
035-5431333

DOSSIER:
Bp en ov
Notarisappelstraat en
Bp en ov Burgemeester
Postmastraat

UW REFERENTIE:
201401232/1 en 201401235/1

Edelachtbare heer, vrouwe,

Bij brief van 6 en 7 maart 2014 heeft u de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beemster, hierna in enkelvoud aan te duiden als 'gemeenteraad', gevraagd een verweerschrift in te dienen naar aanleiding van het beroepsschrift van de Stichting Beemstergroen, hierna te noemen: 'de Stichting'. Dit beroep is ingesteld tegen de vaststellingsbesluiten van de bestemmingsplannen Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat en tegen de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in het plangebied. Aan dit verzoek wordt in deze brief gehoor gegeven.

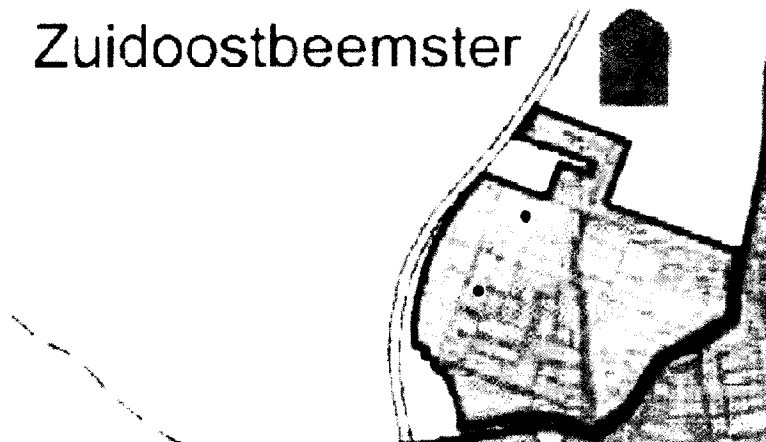
Voordat op de beroepsgronden wordt ingegaan, is eerst een kort chronologisch overzicht van de voorgeschiedenis en een overzicht van de relevante wetgeving en jurisprudentie opgenomen. Daarna volgt het verweer tegen de aangevoerde beroepsgronden en wordt de vraag aan de orde gesteld of de Stichting in haar beroep ontvankelijk is.

De feiten

1. De bestemmingsplannen voorzien in de bouw van in totaal 65 woningen. Op grond van het bestemmingsplan Burgemeester Postmastraat kunnen maximaal 34 woningen worden gerealiseerd en in het plangebied van het bestemmingsplan Notarisappelstraat zijn maximaal 31 woningen toegelaten. De gronden die binnen de beide bestemmingsplannen vallen, liggen in het, grotere, woningbouwontwikkelingsgebied De Nieuwe Tuinderij. Om die reden is hieronder een beschrijving opgenomen van de voorgeschiedenis van dit grotere gebied, voor zover relevant voor de beide bestreden bestemmingsplannen. In het geval de weergave van de feiten alleen betrekking heeft op de beide aangevochten bestemmingsplannen, zal dat in de tekst expliciet worden vermeld.

2. De Staat der Nederlanden heeft in 1995 de Droogmakerij De Beemster voorgedragen als werelderfgoed. Ten tijde van deze voordracht was de gemeente Beemster bezig met de voorbereiding van de ontwikkeling van woningen in Zuidoostbeemster. Dit blijkt uit de Structuurvisie van de gemeente Beemster 1996, die als bijlage 9 bij de brief van 10 februari 2014 aan u is toegezonden. Daarin worden de verschillende alternatieven voor het toevoegen van woningen in de Beemster beschreven.
3. Op 1 december 1999 is door de World Heritage Committee van Unesco "Droogmakerij De Beemster" toegevoegd aan de lijst van werelderfgoederen. Op dat moment was het gebied direct ten noorden van de kern Zuidoostbeemster, tussen de A7 en de Beemsterringvaart in gebruik als kassenbedrijf en waren diverse stedelijke voorzieningen, zoals sportvelden en een zwembad, aanwezig.
Het bedrijf heeft in 2012 zijn activiteiten op een andere locatie voortgezet, de sportvelden zijn in 2006 verplaatst, het zwembad is opgeheven.
4. De woningbouwlocatie is opgenomen in het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003). In het streekplan is voor de regio Waterland een ambitie opgenomen om tot 2020 6000 woningen te realiseren, waarvan 50% binnenstedelijk door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT). Deze woonopgave van 3000 woningen mag gespreid over de regio Waterland plaatsvinden.
5. In 2005 is in opdracht van de provincie Noord-Holland, de gemeente Beemster en de Milieufederatie Noord-Holland een onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop de kwaliteiten van de Beemster kunnen worden gerespecteerd en versterkt. In dit onderzoek, 'Des Beemsters', worden handreikingen voor de ruimtelijke inrichting van de Beemster gegeven. Woningbouw wordt niet uitgesloten, wel wordt woningbouw voorzien als versterking van de kernen en verdichting van linten.
6. In de streekplanuitwerking Waterlands Wonen uit 2006, overgelegd als bijlage 8 bij de procedurestukken, zijn de rode contouren vastgelegd, in figuur 1 is deze rode contour terug te vinden. De locaties die nu in het bestemmingsplangebied Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat zijn opgenomen, liggen binnen de rode contour en zijn met een stip op de kaart aangeduid.

Zuidoostbeemster



Figuur 1: rode contouren rond Zuidoostbeemster

7. Vervolgens is in 2007 het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Tuinderij' opgesteld. Dit plan is gebaseerd op de historische ontwikkeling van de Beemster en de landschappelijke structuren, zoals waterlopen, wegen en aanwezige bebouwing. Daarom is gekozen voor lineaire linten met daartussen orthogonaal opgezette buurten en naar de randen van de A7 en de ringdijk open groene gebieden. Als hoofdstructuur is gekozen voor een rechthoekige opzet van wegen en waterlopen die aan beide zijden van de Purmerenderweg praktisch symmetrisch van opbouw is. De rechthoekige opzet met bestaande waterlopen resulteert in lange zichtlijnen in oost-west richting. Binnen het zo ontstane raster kunnen woonbuurten met een eigen op het gebied geïnspireerde opbouw gerealiseerd worden. Tussen deze linten zijn buurten gepland die aansluiten bij de orthogonale gridstructuur. De buurten zijn opgebouwd uit kleinere bebouwingsclusters, gescheiden door groenstructuren, gekoppeld aan bestaande watergangen. De bebouwing wordt grondgebonden en de bouwvolumes zijn maximaal 2 lagen en een kap.
- Dit beeldkwaliteitsplan heeft ten grondslag gelegen aan de planregeling voor het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I en de bestemmingsplannen Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat.
8. In december 2008 is het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I door de raad vastgesteld. Dit plan is in juli 2009 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. In het plan is gekozen voor een globaal bestemmingsplan waarin de te ontwikkelen woningbouwlocaties bestemd zijn met een uit te werken bestemming. De overige functies, zoals een multifunctioneel complex met school, buurthuis en kinderopvang, hebben een rechtstreekse bestemming gekregen. De gebieden die binnen de bestemmingsplannen Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat vallen, zijn bestemd met de bestemming W-U-1; deze zijn met stippen op het hieronder opgenomen deel van de plankaart aangeduid.



Figuur 2: locaties plangebied Notarisappelstraat en Burg. Postmastraat in Zuidoostbeemster I

9. Een aantal bewoners van de gemeente Beemster, verenigd in de Initiatiefgroep Manifest Bewoners Beemster Werelderfgoed en de Stichting Bewoners Netwerk Beemster hebben in 2008 brieven aan de Minister van OCW en het World Heritage Centre van Unesco gezonden. In deze brieven hebben zij aandacht gevraagd voor de gevolgen van het woningbouwprogramma voor het werelderfgoed.
10. De Minister van OCW heeft, mede naar aanleiding van vragen van het World Heritage Committee van Unesco, onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van de woningbouwopgave. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, hierna: "RCE". De Minister heeft in september 2009 (na het vaststellen van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I) in het State of Conservation of the World Heritage Site of Droogmakerij De Beemster, haar visie op de woningbouwplannen in relatie tot de aanwijzing van de Beemster als werelderfgoed gegeven. Een kopie van dit rapport is als bijlage 10 bij de stukken gevoegd die bij brief van 10 februari 2014 aan u zijn toegezonden. In dit rapport worden expliciet door de minister alle woningbouwplannen in het bestemmingsplangebied, waaronder de woningbouw die is voorzien in het bestemmingsplan Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat, genoemd en de effecten op de universele kenmerken beoordeeld. Verwezen wordt naar pagina 23 t/m 30 van de State of Conservation report. De Minister heeft zich op pagina 5 op het standpunt gesteld dat:

- " ... In this context, it can be stated that the municipality of Beemster has acted with great care in actively preserving the outstanding universal values of the World Heritage Site in a well considered manner.*
- The "Zuidoostbeemster 1" and "Middenbeemster (Fourth Quadrant)" zoning plans adopted by the municipality of Beemster are based on the above-mentioned arrangements and have therefore been approved by the Province of North-Holland.*
 - In assessing how the planned housing development relates to the responsibility for preserving the outstanding values of the World Heritage Site, the issue is less about the number of housing units to be built and more about how the cultural significance of the de Beemster Polder will be seen and experienced by future generations. As applied to the housing development, this means: where and how are the housing units to be built? The municipality of Beemster has studied this question and set out its response in visual quality plans.*
 - In Zuidoostbeemster, it was decided to adhere to the historical, orthogonal structure within the main structure of De Beemster. The different, small-scale way in which the land is divided up in Zuidoostbeemster and its "enclave-like" location provide an opportunity to approach spatial developments in this part of De Beemster in a different way from the other, much more open and largescale parts of De Beemster. It has been decided to develop the "village grid" [burgergrid] and divide it into "neighbourhoods" and "ribbons". They are good starting points for integrating a modest housing development.*

- *...The issue for Zuidoostbeemster is that the village is part of the wider landscape, the polder as a whole, with its own qualities and characteristics. This requires it to occupy a subservient position in terms of the nature of the buildings, partly because of Middenbeemster's role as the original main centre. Because this part of De Beemster is not so open, it is important that its green periphery should be enough of a buffer against the neighbouring town of Purmerend outside the Beemster Polder and that a distance is literally kept between the new-build area and the historical ring dyke around the polder...*¹

11. Met andere woorden: de Minister is van mening dat de woningbouw zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I een bescheiden omvang heeft en de kenmerken van het werelderfgoed niet aantast. Dit hangt samen met het feit dat in dit deel van de Beemster de verkaveling anders is dan in het overige deel van de Beemster. De manier waarop een en ander in de bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan is vertaald, is een goed uitgangspunt voor de integratie van deze woningbouw. Alleen ten aanzien van de wens om naast grondgebonden woningen ook hoogbouw mogelijk te maken, is door de RCE een opmerking gemaakt. Deze opmerking is niet relevant voor de bestreden bestemmingsplannen.

Naar aanleiding van de opmerking van de RCE over de hoogbouw heeft de gemeenteraad een partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I vastgesteld, waarin de hoogbouw die het bestemmingsplan Zuidoostbeemster mogelijk maakte, ongedaan is gemaakt.

12. Het World Heritage Committee heeft de status als werelderfgoed gehandhaafd. Hieruit blijkt dat het World Heritage Committee de visie van de RCE deelt.

¹ [vertaling gemachtigde]...In dit verband kan worden opgemerkt dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het Werelderfgoed actief heeft behouden.

- De bestemmingsplannen, "Zuidoostbeemster I" en "Middenbeemster (Vierde Kwadrant)", aangenomen door de gemeente Beemster, gebaseerd zijn op de hierboven vermelde regelingen en aldus goedgekeurd door de Provincie Noord - Holland.

- Bij de beoordeling van hoe de geplande woningbouw zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid voor het behoud van de waarde van het Werelderfgoed, is het probleem niet zozeer het aantal te bouwen woningen, maar gaat het meer over de culturele betekenis van de Beemsterpolder zoals die zal worden gezien en ervaren door de toekomstige generaties. Zoals toegepast op de woningontwikkeling, betekent dit waar en hoe worden de woningen gebouwd. De gemeente Beemster heeft deze vraag bestudeerd en heeft deze verwerkt in de ruimtelijke kwaliteitsplannen.

- In de Zuidoostbeemster werd besloten vast te houden aan de historische orthogonale structuur binnen de hoofdstructuur van de Beemster. De andere kleinschalige manier waarop het land in Zuidoostbeemster is verdeeld en haar enclaveachtige locatie bieden de mogelijkheid om ruimtelijke ontwikkelingen in dit gedeelte van de Beemster op een andere manier dan de andere meer open en grootschalige delen van de Beemster te benaderen. Er is besloten de dorps grid [burger grid] te ontwikkelen en dit in wijken en linten te verdelen. Het zijn goede uitgangspunten voor de integratie van een bescheiden woningbouwproject.

- ...Het probleem voor Zuidoostbeemster is dat de stad een onderdeel is van een breder landschap, de polder als geheel, met zijn eigen kwaliteiten en kenmerken. Dit vereist het innemen van een bescheiden positie in termen van de aard van de gebouwen, deels vanwege de rol van Middenbeemster als oorspronkelijk het belangrijkste centrum. Omdat dit deel van de Beemster niet zo open is, is het belangrijk dat de groene periferie genoeg buffer moet zijn tegen de naburige stad van Purmerend buiten de Beemster Polder en dat letterlijk afstand wordt gehouden tussen het nieuwbouw gebied en de historische ringdijk rond de polder...

13. Nadat het bestemmingsplan partiële herziening Zuidoostbeemster I was vastgesteld en in werking was getreden, maar voordat uw Afdeling zich over het beroep tegen het bestemmingsplan had uitgesproken, is voor de gebieden die met een stip op de plankaart zijn aangeduid een uitwerkingsplan opgesteld. Dit geldt voor het gebied De Nieuwe Tuinderij West 1, waarvoor in mei 2011 een uitwerkingsplan is vastgesteld. Binnen dit plangebied zijn in september 2011 in totaal voor 112 woningen omgevingsvergunningen verleend. Zowel het uitwerkingsplan als de omgevingsvergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. Verwezen wordt naar bijlage 15 bij de namens de gemeenteraad en het college ingediende stukken, waarvan een verkleinde kopie hieronder is opgenomen. Ook het multifunctionele complex is inmiddels gerealiseerd.



Figuur 3: foto met daarop de locaties die al gerealiseerd of in aanbouw zijn, waarvoor vergunning is verleend en het plangebied bestemmingsplan Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat

Ook voor het plangebied dat binnen het bestemmingsplan Burgemeester Postmastraat ligt zijn onherroepelijke vergunningen voor grondgebonden woningen verleend.

14. In uw uitspraak van 26 januari 2011 is het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I beoordeeld.² Een deel van het plangebied (met de bestemming W-U-2) lag buiten de rode contour, u heeft dat onderdeel van het beroep gegrond verklaard. Desondanks is het

² AbRvS 16 januari 2011, nr. 200907212/1

goedkeuringsbesluit vernietigd voor alle uit te werken bestemmingen. Voor het overige is het bestemmingsplan in stand gebleven. Ten overvloede wordt opgemerkt dat uw Afdeling in rechtsoverweging 2.10.2 en 2.10.3 tot het oordeel is gekomen dat het bestemmingsplan voor wat betreft de verkeersontsluiting voldoende is gemotiveerd. Door het treffen van verkeersmaatregelen en een mogelijke aansluiting op de N 244 kan de verkeersafwikkeling in de nieuwe wijk (voor de gehele woningbouwontwikkelingslocatie De Nieuwe Tuinderij) worden gewaarborgd.

15. Ook uw uitspraak van 28 maart 2012 is relevant.³ Deze heeft betrekking op de partiële wijziging van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. In plaats van een uit te werken bestemming Wonen, was op de plankaart de bestemming Woongebied opgelegd. Daardoor heeft de raad ingestemd met een rechtstreekse bestemming Woongebied in plaats van een nader afwegingsmoment door de bestemming Wonen uit te werken. Om die reden zijn de plandelen met de bestemming 'woongebied' vernietigd.
16. De gemeente Beemster maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. In de Woningbouwmonitor 2012 is voor de Stadsregio Amsterdam aangegeven dat het woningtekort in de Stadsregio Amsterdam oploopt en de netto groei van de woningvoorraad daalt. De daling van de productie zit vooral in de koop- en grondgebonden woningen. De Stadsregio Amsterdam heeft als doelstelling opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode (2010 – 2014). Met betrekking tot de gemeente Beemster zijn de volgende verstedelijkingsafspraken gemaakt: 543 woningen in de periode 2011 – 2014 en 551 woningen in de periode 2015 – 2019. De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is als vaste plancapaciteit in deze aantallen opgenomen.
17. In 2012 is regionaal, in het kader van het Provinciale Regionale Actie Programma traject, hierna: "RAP", afgesproken dat de gemeenten zich inzetten om het bruto aantal nieuwbouwwoningen, zoals genoemd in de Monitor Woningbouwcapaciteit Metropoolregio 2011, te realiseren. De woningbouwlocatie De Nieuwe Tuinderij is onderdeel van deze taakstelling.
18. In november 2012 hebben de bestuurders van de Stadsregio Amsterdam samen met de woningbouwcorporaties en de marktpartijen een lijst van projecten gemaakt die met voorrang moeten worden gerealiseerd (de prioriteitenkaart woningbouwprojecten). Doel van deze prioriteitenkaart is om de woningbouw in de regio Amsterdam te stimuleren, omdat deze steeds meer achterloopt bij de woningbehoefte. Opgemerkt wordt:

"...Op langere termijn is het tekort ten opzichte van de prognoses zelfs dramatisch te noemen. Dat vormt een bedreiging voor de economische vitaliteit van de regio. Het woon- en werkklimaat is gebaat bij een gestage woningbouwproductie die bijdraagt aan een aantrekkelijk woonklimaat. Het is duidelijk dat economisch herstel en hervorming van de woningmarkt nodig zijn om de bouwproductie weer op hoog niveau te krijgen.

³ AbRvS 28 maart 2012, nr. 201100216/1

Het gaat om projecten die belangrijk zijn en die een zetje nodig hebben. De lopende projecten kunnen gewoon doorgaan. De partijen hebben gezamenlijk de werking en de problemen op de regionale woningmarkt geanalyseerd. Hierbij is gebleken dat inzet op het roltrapmechanisme van cruciaal belang is. Belangrijkste element van de roltrap is de instroom van starters in Amsterdam en de doorstroom van (jonge) gezinnen naar de omliggende gemeenten. Dit vormt de sleutel tot betere doorstroming op de regionale woningmarkt en is cruciaal voor de vitaliteit van de hele regio. Het roltrapmechanisme dreigt nu te stagneren. Gekozen is daarom voor projecten die bijdragen aan de gewenste doorstroming.

Zo is een voorbeeld van een project op de lijst De Nieuwe Tuinderij in Beemster, een gezamenlijk project van de gemeenten Beemster en Bouwfonds. Er worden zorgcomplexappartementen gebouwd en grondgebonden woningen..."

19. In 2013 is een Statement of Outstanding Universal Value (de OUV; de Uitzonderlijke Universele Waarde) van de Beemster vastgelegd. De universele waarden hebben te maken met het feit dat in de Beemster de unieke kenmerken van de eerste droogmakerij van deze omvang nog nagenoeg intact en duidelijk herkenbaar aanwezig zijn. Het gaat daarbij om:

"The polder was laid out in a rational geometric pattern, developed in accordance with the principles of classical and Renaissance planning. This mathematical land division was based on a system of squares forming a rectangle with the ideal dimensional ratio of 2:3. A series of oblong lots, measuring 180 metres by 900 metres, form the basic dimensions of the allotments. Five of these lots make up a unit, a module of 900 metres by 900 metres, and four units create a larger square. The pattern of roads and watercourses runs north to south and east to west, with buildings along the roads. The short sides of the lots are connected by drainage canals and access roads. The polder itself followed the outline of the lake, and the direction of the squares corresponds as much as possible with the former shoreline, so as to avoid creating unusable lots.

Besides the grid pattern of roads, watercourses and plots of land, the polder is made up of a ring dyke, a ring canal (the Beemsterringvaart), and relatively high roads with avenues of trees. Several villages were planned for the polder and today these are Middenbeemster, Noordbeemster, Westbeemster, and Zuidoostbeemster. Protected monuments include religious, residential and farm buildings from the 17th to 19th centuries, industrial buildings (a mill, a smithy, water authority buildings and bridges) as well as the five forts constructed between 1880 and 1920, which formed part of the Defence Line of Amsterdam (also a World Heritage property)."⁴

⁴ Vertaling gemeente: "De polder is ingericht in een rationeel geometrisch patroon, ontwikkeld volgens de principes van ordening uit de klassieke en Renaissance periodes. Deze wiskundige landverdeling is gebaseerd op een systeem van vierkanten die een rechthoek vormen, met een ideale formaatverhouding van 2:3. Een serie van langwerpige stukken grond, van 180 bij 900 meter, vormen de basisformaten van de percelen. Vijf van deze percelen vormen een eenheid, een module van 900 bij 900 meter, en vier eenheden vormen een groter vierkant. Het patroon van wegen en waterwegen lopen van noord naar zuid en van oost naar west, met bebouwing langs de wegen. De korte kanten van de percelen zijn op elkaar aangesloten middels ontwateringskanalen en toegangswegen. De

De verklaring sluit nieuwbouw niet uit. Uit de tekst blijkt dat:

“...There is an overall development policy for the polder, based on its attributes and specific identity. That policy forms the decision-making framework for balancing the heritage qualities and the various aims and developments. Spatial planning interventions, resulting from social and economic developments, are assessed in the light of the World Heritage status of the Beemster Polder. Specific projects ensure that the basic principles and results of the policy are included in zoning plans, the Municipal Area Agenda (Omgevingsnota), and the Strategic Structural Agenda (Structuurvisie) so that new developments strengthen the qualities of the World Heritage property.”⁵

20. Voorts is relevant de uitspraak van de voorzitter van uw Afdeling van 19 juni 2013 inzake het uitwerkingsplan De Nieuwe Tuinderij West 2.⁶ De voorzitter overweegt dat de vernietiging van en de onthouding van goedkeuring aan de plandelen met de bestemming ‘Wonen uit te werken (W-U)’ door de Afdeling bij uitspraak van 26 januari 2011 terugwerkende kracht heeft en dat de plandelen met voornoemde bestemming derhalve geacht moeten worden nooit te hebben bestaan. De voorzitter betwijfelt of het college van burgemeester en wethouders bevoegd was om het uitwerkingsplan vast te stellen. Op 9 juli 2013 heeft uw Afdeling een uitspraak gewezen in de bodemzaak, waarin eveneens is vastgesteld dat het college van burgemeester en wethouders niet bevoegd was tot het vaststellen van het uitwerkingsplan.⁷

Bestreden bestemmingsplannen: Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat

21. Omdat grote belangstelling voor de woningen aan de Notarisappelstraat en de Burgemeester Postmastraat bestaat en de behoefte aan nieuwe woningen groot is, heeft de raad besloten om de plangebieden in individuele bestemmingsplannen verder te ontwikkelen. De keuze voor de ontwikkeling per deelgebied vloeit voort uit de wens invloed te houden op de fasering en voortgang van de uitvoering van de ontwikkeling van het plangebied.

polder zelf volgt de vorm van het voormalige meer, en de richting van de vierkanten komt zoveel mogelijk overeen met de vroegere kust, zodat er geen onbruikbare percelen zijn.

Behalve het rasterpatroon van de wegen, waterwegen en landpercelen, wordt de polder omringd door een ringdijk en een ringvaart, (de Beemsterringvaart) en relatief hooggelegen wegen met bomen langs zij. Er werden verschillende dorpen gepland in deze polder, en vandaag zijn dat Middenbeemster, Noordbeemster, Westbeemster, en Zuidoostbeemster.”

⁵ [vertaling gemeente]... Er is een algemeen ontwikkelingsbeleid voor de polder, gebaseerd op de bijzondere eigenschappen en specifieke identiteit. Dit beleid vormt het beslissingskader voor het behouden van de balans tussen de kwaliteiten van het erfgoed en de verschillende doelen en ontwikkelingen. Ruimtelijke interventies, voortkomend uit sociale en economische ontwikkeling, worden getoetst vanuit de Werelderfgoed status van de Beemster Polder. Specifieke projecten zorgen ervoor dat de basis principes en de resultaten van het beleid zijn opgenomen in bestemmingsplannen, de Omgevingsnota en de Structuurvisie, zodat nieuwe ontwikkelingen de kwaliteiten van het Werelderfgoed versterken.

⁶ Vz. AbRvS 19 juni 2013, nr. 201304038/2

⁷ AbRvS 9 juli 2013, nr. 201304038/3

22. Voor de Burgemeester Postmastraat geldt dat gekozen is om de verleende omgevingsvergunningen niet te benutten, maar woningen te bouwen die beter passen bij de marktomstandigheden. Derhalve diende een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Als gevolg van de vernietiging van het uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 2' diende eveneens voor het plangebied 'Notarisappelstraat' een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.
23. In de bestreden bestemmingsplannen is gekozen om de kavels bij recht de woonbestemming toe te kennen. Kader voor de ontwikkeling en de verkaveling van de percelen is het beeldkwaliteitsplan dat ook aan het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I en het advies van de RCE ten grondslag heeft gelegen. Ook Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben het plan beoordeeld en zekerheidshalve voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, hierna: 'ARO' vanwege de ligging van de bestemmingsplangebieden (in het Nationaal Landschap Laag Holland en het Werelderfgoed). Gedeputeerde Staten stellen in hun reactie, die als bijlage 11 aan u is toegezonden, dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (versie maart 2013), hierna: "PRVS". Gedeputeerde Staten en de ARO zijn van mening dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan de belangrijkste structurele elementen van het Werelderfgoed respecteren en de kernkwaliteiten niet aantasten.
24. In het kader van dit bestemmingsplan heeft het stedenbouwkundig bureau SVP in een notitie van 25 november 2013, die als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting en als bijlage 14 bij de processtukken is gevoegd, nog eens beschreven waarom de nieuwbouwplannen de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed en het Nationaal landschap Laag Holland niet aantasten.

Het recht: regelgeving Werelderfgoed en PRVS

25. Het werelderfgoed is beschermd door artikel 2.13 van het Barro. In bijlage 8 zijn de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde opgenomen. Als kernkwaliteiten zijn aangewezen het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven vroeg 17^{de} eeuwse (landschapsarchitectonische) 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 19^{de} eeuwse gemalen en molengangen;
 - De structuur en het karakter van (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 - Grote openheid.

De Provincie dient op grond van artikel 2.13.4 Barro deze kernkwaliteiten in een Provinciale Verordening uit te werken en te objectiveren.

26. In de PRVS heeft de Provincie Noord-Holland voor de Beemster de kernkwaliteiten uitgewerkt. De doorwerking van het provinciaal beleid vindt plaats op basis van de PRVS 2012. In artikel 21 en 22 lid 1 PRVS is opgenomen dat de kernkwaliteiten zijn omschreven in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie en de bijlage 1 bij de PRVS. Daarin is opgenomen:

“Droogmakerij de Beemster is in 1999 geplaatst op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Het is een meesterwerk van creatieve planning. In het ontwerp van de droogmakerij zijn de idealen van de Oudheid en de Renaissance toegepast. De 17^{de} eeuwse idealen zijn nog steeds goed waarneembaar in het totale gebied. De Beemster heeft een internationale voorbeeldfunctie gehad voor andere droogmakerijen en staat symbool voor een grote stap in de omgang van de mens met het water. Het concept dat ten grondslag heeft gelegen aan de ruimtelijke indeling van de droogmakerij de Beemster is sinds de aanleg in de 17^{de} eeuw in essentie niet veranderd. Het ensemble van de droogmakerij bestaat naast het grid van wegen, waterlopen en percelen en een grote mate van openheid, uit de ringdijk en ringvaart, relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting, monumentale stolpboerderijen en molengangen, vijf forten van het Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam en de nederzettingen Middenbeemster, Noordbeemster, Westbeemster en Zuidoostbeemster.”

27. In de leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland worden op p. 55 en 56 de kernkwaliteiten van het landschap (landschaps-DNA) en de dorpen (dorps-DNA weg- en vaartdorpen) afzonderlijk beschreven. Als kernkwaliteiten van dorpen zijn aangemerkt:
- Geometrisch en planmatig van opzet
 - Weg of vaart is structuurdrager
 - Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder
 - Lint: geconcentreerd bebouwingslint langs ringvaart
 - Kruis: van oorsprong evenwichtige ontwikkeling
 - Kruis: harde bebouwingsranden in contrast met het omringende landschap, woningen zijn naar buiten georiënteerd
 - Iedere polder heeft eigen kenmerkende opbouw en structuur.
28. In artikel 22 PRVS is verder een verbod opgenomen op het ontwikkelen van grootschalige stads- of dorpslocaties en een project of activiteit die de uitgewerkte uitzonderlijk universele waarde van het Unesco werelderfgoed De Beemster aantast of doet verdwijnen. Grootschalige stads- en dorpslocaties kunnen wel worden ontwikkeld indien wordt voldaan aan de criteria genoemd in artikel 22 lid 4 PRVS. De termen grootschalige stads- en dorpslocaties en groot openbaar belang worden niet gedefinieerd in de begrippenlijst en niet in de toelichting op de PRVS.
29. Onbetwist is dat het plangebied van de beide bestemmingsplannen binnen het bestaand bebouwd gebied liggen, als bedoeld in artikel 9 van de PRVS. Uit vaste rechtspraak van uw Afdeling blijkt dat in de toelichting van een bestemmingsplan in de gebieden waarop artikel 22 PRVS van toepassing is, alleen moet worden verantwoord in hoeverre deze functies rekening houden met de in artikel 15, eerste lid, genoemde kenmerken, indien deze functies

buiten bestaand bebouwd gebied mogelijk worden gemaakt.⁸ Dit blijkt eveneens uit een brief die namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland in een van deze procedures aan uw Afdeling is toegezonden, en waarvan een kopie als **bijlage 16** bij dit verweerschrift is gevoegd.

30. Derhalve hoeven de vaststellingsbesluiten niet te worden getoetst aan artikel 15 PRVS.

Beroepsgronden en het verweer:

31. De Stichting heeft de navolgende beroepsgronden aangevoerd tegen het bestemmingsplan
1. Strijd met de aanwijzing als Unesco Werelderfgoed
 2. Strijd met artikel 22 PRVS
 3. Verkeersafwikkeling
 4. De gemeenteraad had eventuele toekomstige stedelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan moeten opnemen.

Formeel verweer: ontvankelijkheid Stichting Beemstergroen

32. Primair verzoekt de gemeenteraad u te onderzoeken in hoeverre de Stichting Beemstergroen als belanghebbende bij de vaststellingsbesluiten en de omgevingsvergunningen kan worden aangemerkt. Daartoe geldt het navolgende.

Naast de statutaire doelstelling om te kunnen bepalen of het belang van de Stichting Beemstergroen rechtstreeks is betrokken bij de bestreden besluiten, is van belang of de Stichting feitelijke werkzaamheden verricht met het oog op de behartiging van een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang. De gemeenteraad en het college hebben geconstateerd dat de Stichting een website beheert, verder is hun gebleken dat de werkzaamheden van de Stichting hoofdzakelijk lijken te bestaan uit het initiëren en participeren in juridische procedures. Naar de mening van de gemeenteraad zijn deze werkzaamheden onvoldoende om te kunnen worden aangemerkt als feitelijke werkzaamheden in de zin van artikel 1:2, derde lid, van de Awb.⁹

Beroepsgrond 1: Strijd met de aanwijzing en kernkwaliteiten Werelderfgoed

33. De Stichting voert aan dat verdere verstedelijking in de Beemster onaanvaardbaar wordt geacht omdat de bebouwing de openheid van het gebied aantast en in het nominatiedossier (het dossier dat ten grondslag lag aan de aanwijzing als Werelderfgoed) is opgenomen dat het provinciale structuurplan geen verdere stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De vraag of de bebouwing de kernkwaliteiten aantast, wordt onder beroepsgrond 2 behandeld.
34. De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat het nominatiedossier slechts een van de procedurestukken voor het Werelderfgoed is. Naast het nominatiedossier, zijn ook het aanwijzingsbesluit, het State of Conservation Report uit 2009 en de

⁸ AbRvS 6 februari 2013, nr. 201202085/1/R1 en AbRvS 19 februari 2014, nr. 201306647/1/R1

⁹ AbRvS 20 november 2013, nr. 201303087/1, AbRvS 27 februari 2013, nr. 201112182/1/R3
AbRvS 15 oktober 2008 met nummer 200800249/1, AbRvS 1 oktober 2008, met nummer 200801150/1, AbRvS 28 mei 2008, nr. 200706605/1,

vaststelling van de Outstanding Universal Values uit 2014 van belang voor de reikwijdte van de bescherming van de Beemster als werelderfgoed. Opmerkingen in het nominatiedossier zijn niet zo absoluut als de Stichting lijkt te veronderstellen. In het overzicht van de feiten, onder randnummers 9 t/m 12 en 18 is toegelicht dat de status als werelderfgoed niet in de weg staat aan de bouw van woningen.

35. Daarbij komt dat in het State of Conservation report van de Minister uit september 2009, expliciet alle woningbouwplannen in het bestemmingsplangebied, waaronder de woningbouw die is voorzien in het bestemmingsplan Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat, zijn benoemd en de effecten op de universele kenmerken zijn beoordeeld. Bij de beoordeling van hoe de geplande woningbouw zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid voor het behoud van de waarde van het Werelderfgoed, is het probleem niet zozeer het aantal te bouwen woningen, maar gaat het meer over de culturele betekenis van de Beemsterpolder zoals die zal worden gezien en ervaren door de toekomstige generaties. De Minister is van mening dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het Werelderfgoed actief heeft behouden. De World Heritage Committee heeft in dit State of Conservation report geen aanleiding gezien om de Beemster van de lijst met werelderfgoederen te schrappen of nadere vragen te stellen. Ook in het Statement of Outstanding Universal Value uit 2013 acht de World Heritage Committee nieuwbouw niet uitgesloten en wordt geen aantasting van de kernkwaliteiten vastgesteld.

Conclusie:

36. De gemeenteraad komt tot de conclusie dat de vaststellingsbesluiten en de omgevingsvergunningen niet in strijd zijn met de aanwijzing als Werelderfgoed.

Beroepsgrond 2: Strijd met de PRVS

37. Voorts stelt de Stichting dat de in het bestemmingsplan bij recht toegelaten woningbouw in strijd is met artikel 22 PRVS. Omdat:
- a. de kernkwaliteiten van De Beemster worden aangetast;
 - b. de woningbouw onderdeel is van een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie;
 - c. de woningbouw die is opgenomen in de deelplannen niet als groot openbaar belang kan worden aangemerkt;
 - d. onderzoek naar reële andere mogelijkheden ontbreekt.

Ad 2a: Aantasting kernkwaliteiten?

38. De Stichting voert alleen gronden aan tegen de wijze waarop de gemeenteraad is omgegaan met de eisen uit artikel 22 PRVS. Artikel 22 PRVS is ook van toepassing op nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen bestaand bebouwd gebied. De gemeenteraad stelt vast dat alleen in geschil is of de kernkwaliteit "openheid van het landschap" wordt aangetast als gevolg van de in het bestemmingsplan voorziene woningbouw.

De toetsing door de onafhankelijk deskundigen:

39. Zoals hiervoor onder het kopje 'de feiten' is uitgeschreven, zijn de kernkwaliteiten uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van de woningbouw. Dit blijkt onder meer uit:
 - het in 2005 in opdracht van de provincie Noord-Holland, de gemeente Beemster en de Milieufederatie Noord-Holland uitgevoerd onderzoek 'Des Beemsters',
 - het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Tuinderij' uit 2007. Dit plan is gebaseerd op de historische ontwikkeling van de Beemster en de landschappelijke structuren, zoals waterlopen en wegen en aanwezige bebouwing.
40. Onder de randnummers 9 t/m 12, 18 en 33 is beschreven dat het beeldkwaliteitsplan waarop de beide bestemmingsplannen zijn gebaseerd, is beoordeeld door de RCE in het State of Conservation report uit september 2009 en de World Heritage Committee van dit rapport kennis heeft genomen. Gedeputeerde Staten en de ARO hebben geadviseerd over de planregeling, zoals opgenomen in de beide bestemmingsplannen. Zij zijn alle van mening dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan de belangrijkste structurele elementen van het Werelderfgoed respecteren en de kernkwaliteiten niet aantasten. De ontwikkeling is volgens GS en de ARO in overeenstemming met de eisen die in de PRVS zijn opgenomen. De Minister is van mening dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het Werelderfgoed actief heeft behouden. De World Heritage Committee acht nieuwbouw niet uitgesloten en ziet nieuwbouw niet als aantasting van de kernkwaliteiten. De gemeenteraad concludeert dat deze beoordelingen door onafhankelijke deskundigen van doorslaggevende betekenis zijn bij de beoordeling van de vraag of de woningbouw de kernkwaliteiten van de Beemster aantast. Het rapport van Hylkema Consultants, dat het standpunt van de Stichting onderbouwt dat sprake zou zijn van een aantasting van de kernkwaliteiten, kan naar de mening van de gemeenteraad daaraan niets afdoen.
41. Desondanks heeft de gemeenteraad het rapport van Hylkema Consultants toegezonden aan SVP en haar om een reactie gevraagd. Een kopie van deze reactie treft u als **bijlage 17** aan.

Reactie op onderzoek Hylkema Consultants

42. Kort gezegd voert Hylkema Consultants aan dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met de openheid van het landschap en het historische verkavelingspatroon van het plangebied. Nu deze verkaveling is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan, geldt dit derhalve ook voor het beeldkwaliteitsplan dat eerder door de RCE is getoetst (zoals hiervoor is beschreven).
43. In de aanvullende notitie van SVP worden allereerst de toepasselijke kernkwaliteiten beschreven, zoals die zijn opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In de leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderscheid gemaakt tussen het open polderlandschap en de bebouwde delen, van het landschapstype

'Droogmakerijenlandschap'. Deze laatste kenmerken zich door een geometrische en planmatige opzet, waarbij de weg of vaart de structuurdrager is. Daarnaast heeft iedere polder een eigen kenmerkende opbouw en structuur. De kernkwaliteit 'openheid' wordt aan de landschappen toegekend.

44. Vervolgens wordt door SVP vanaf p. 4 stapsgewijs toegelicht dat binnen de "tuinhoek" sprake is van een historisch gegroeid fijnmaziger netwerk van wegen, vaarten en sloten (grid). Op p. 8 wordt vervolgens geconcludeerd dat de zuidoosthoek van de Beemster zich door haar geografische ligging de afgelopen eeuwen heeft ontwikkeld van een nagenoeg open tuindergebied tot een plek waar gewoond, geleefd en ondernomen wordt. Gesteld wordt:

"Het open karakter is daarmee versnipperd tot achtertuinen, open restgebieden, moestuinen, perifere functies als zwembad en sportvelden (inmiddels verplaatst en gesloopt), tuincentra, etc. Door de bouw van de woningen aan de linten hebben juist deze structuurlijnen, als zichtlijnen door het gebied, een bijzondere waarde gekregen. Dat voor deze kavels niet overal de historische kaveldiepte van 60 meter is aangehouden, heeft aan de herkenbaarheid van het gridpatroon niets afgedaan; ondiepe kavels langs de linten en een grotere kavelmaat in het 'tussen'gebied. Het is begrijpelijk dat de direct aanwonenden aan deze 'tussen'gebieden een bijzondere waarde toekennen. Een vrij zicht vanuit de woning en de achtertuin en het ontbreken van directe achterburen is uiteraard waardevol. Maar dat dit om een andere waarde gaat dan de kernwaarde 'grote openheid' zoals deze in de rest van De Beemster aanwezig is, moge duidelijk zijn."

45. Vervolgens wordt op p. 9 en verder toegelicht hoe het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelingslocatie (waarvan de beide plangebieden deel uitmaken) rekening houdt met het historisch gegroeide grid. SVP komt op p. 13 tot de conclusie dat de nieuwe bebouwing zich logisch voegt in het grid van Zuidoostbeemster. De sloten vormen als historische lijnen belangrijke structuurlijnen binnen de ontwikkeling en met de maat en de schaal van zowel de bebouwingsclusters als de bouwblokken zelf wordt goed aangesloten bij de maat en schaal die historisch gezien zo kenmerkend is voor de kavels in het gebied. SVP concludeert dat de ontwikkeling van woningbouw conform het beeldkwaliteitsplan de kernkwaliteiten niet aantast, maar daar op zorgvuldige wijze op is voortgeborduurd.
46. Op p. 14 ev gaat SVP in op de kritiek van Hylkema, hieronder is samenvatting van deze reactie opgenomen:
- Zo trekt Hylkema op pagina 7 de conclusie dat SVP het historisch grid van de Tuindershoek niet als uitgangspunt heeft genomen en dat SVP de stedenbouwkundige ontwikkeling uit de jaren vijftig en zestig doorzet en deze aankleedt met een analyse die niet vanuit de historiciteit van de gehele Beemsterpolder wordt ondersteund. SVP is van mening dat in het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij juist op een zorgvuldige wijze is omgegaan met het historische gridpatroon van de Tuindershoek. Het

behouden van de ondiepe kavels langs de paden en het realiseren van een buurt op de grotere, hiertussen gelegen, tuinderkavels is een passende vertaling. Door binnen dit patroon de historische sloten als openbare routes op te nemen tussen de paden, wordt aangehaakt op de functie van aan- en afvoerroute die deze vaarten in het verleden vervulden. Daar waar in de jaren vijftig en zestig met de invulling van de gebieden tussen de paden geen rekening werd gehouden met bestaande sloten of kavelgrenzen, is dit in De Nieuwe Tuinderij wel degelijk het geval. Voor het hernieuwde grid, de verhoudingen tussen kavelmaten en het behouden van de belangrijke structuurlijnen in het gebied vormt het historisch grid zeker het uitgangspunt.

- Op p. 10 geeft Hylkema aan dat de plannen niet in overeenstemming zijn met “de gouden regels” uit het welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Omgevingsnota. SVP geeft Daarbij gaat Hylkema eraan voorbij dat uit p. 20 van het welstandsbeleid, wordt opgemerkt dat dit beleid niet van toepassing is op het te ontwikkelen gebied. Voor dit gebied dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is in 2007 vastgesteld en ligt ten grondslag aan de beide bestemmingsplannen. De omgevingsnota wordt relevant op het moment dat de woonwijk is gerealiseerd. SVP geeft vervolgens een korte toelichting op de gouden regels en stelt vast dat de wijze waarop Hylkema het bestemmingsplannen aan deze 11 gouden regels toetst, niet correct is.
- Op pagina 17 concludeert Hylkema onder ad a) en ad e) dat het plan voor De Nieuwe Tuinderij een breuk betekent met de historische structuur omdat de historische maatvoering niet meer in het landschap herkenbaar is. SVP deelt deze conclusie niet omdat juist het patroon van paden en ‘tussen’gebieden wordt versterkt waarbij de historische sloten in het gebied openbaar en daarmee herkenbaar worden gemaakt. Ook de historische kavelgrenzen evenwijdig aan de paden, worden met de oost-west straten in de buurt, in de vorm van rechte zichtlijnen, herkenbaar gehouden. Juist wanneer er in een gebied gebouwd gaat worden zijn dit soort historische structuurlijnen van grote waarde voor de ‘leesbaarheid’ van een gebied.
- Tot slot concludeert Hylkema op pagina 21 dat er 'grosso modo twee kernwaarden van essentieel belang zijn voor het begrip van de bijzondere situatie van Zuidoostbeemster: openheid van de polderkavels en het geometrisch patroon van kleine kavels'. SVP stelt is van mening dat voor de kernkwaliteit ‘openheid’ dit in in de Tuinhoek en Zuidoostbeemster, in tegenstelling tot de weidse vergezichten in de rest van De Beemster, in beduidend mindere mate het geval. Door de kleinere schaal en maat van de kavels in de Tuinhoek en door de bouw van de vele rentenierswoningen langs de Purmerenderweg en de paden in het gebied, is van een open zicht op het landschap nagenoeg geen sprake.

SVP deelt de conclusies van Hylkema niet, en stelt dat deze conclusies deels zijn gebaseerd op onjuiste aannames over de toepasselijke normen en deels voortvloeien uit een andere mening over de wijze hoe de kernkwaliteiten van de Beemster moeten worden gekwalificeerd en behouden. De gemeenteraad stelt zich op het standpunt

dat op basis van het rapport van Hylkema niet kan worden gesteld dat de bestemmingsplannen onvoldoende rekening houden met de kernkwaliteiten die voor het gebied gelden.

Conclusie

47. De gemeenteraad concludeert dat onafhankelijke deskundigen van mening zijn dat de woningbouwontwikkelingslocatie De Nieuwe Tuinderij de kernkwaliteiten van de Beemster niet aantast. Nu de bestreden bestemmingsplannen voorzien in de realisatie van een deel van deze woningen, geldt deze conclusie ook voor de bestreden bestemmingsplannen. Door SVP is in het kader van de bestreden bestemmingsplannen onderzocht of die ontwikkeling de kernkwaliteiten aantast. SVP is van mening dat dit niet het geval is. De gemeenteraad heeft zich op deze oordelen gebaseerd en is van mening dat aan deze onderzoeken doorslaggevende betekenis toekomt. Het rapport van Hylkema Consultants, dat het standpunt van de Stichting onderbouwt dat sprake zou zijn van een aantasting van de kernkwaliteiten, is deels gebaseerd op onjuiste aannames. De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat op basis van het rapport van Hylkema niet kan worden gesteld dat de bestemmingsplannen onvoldoende rekening houden met de kernkwaliteiten die voor het gebied gelden.

Ad 2b: Is sprake van een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie?

48. De Stichting constateert onterecht dat de gemeenteraad ook van mening is dat de ontwikkeling als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie moet worden aangemerkt.
49. De gemeenteraad stelt zich primair op het standpunt dat het gehele woningbouwontwikkelingsproject, De Nieuwe Tuinderij, niet als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie kan worden aangemerkt.
50. Die mening wordt gedeeld door de Minister die in het State of Conservation Report uit 2009 waarin het woningbouwproject De Nieuwe Tuinderij is beoordeeld, heeft opgemerkt dat sprake is van een kleinschalig woningbouwproject. Opgemerkt wordt:

"...It has been decided to develop the "village grid" [burgergrid] and divide it into "neighbourhoods" and "ribbons". They are good starting points for integrating a modest housing development."

Conclusie:

51. De gemeenteraad is van mening dat de ontwikkelingslocatie De Nieuwe Tuinderij niet als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie kan worden aangemerkt. Dit geldt derhalve ook voor de bestreden bestemmingsplannen. Derhalve hoeft niet te worden voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRVS.

Ad 2c: Is voldaan aan afwijkingsvoorwaarden artikel 22 lid 4 PRVS, sprake van een groot openbaar belang?

52. Zekerheidshalve heeft de gemeenteraad echter, zoals ook blijkt uit de bestemmingsplantoelichting, ook onderzocht of aan de afwijkingsvoorwaarden als

bedoeld in artikel 22 lid 4 PRVS kan worden voldaan. De Stichting stelt met name de vraag of de woningbouw uit deze twee deelplannen een groot openbaar belang dient, dat niet elders kan worden gerealiseerd, ter discussie.

53. Naar de mening van de gemeenteraad kan aan deze eis worden voldaan, de afweging en motivering is opgenomen op p. 17 en 18 van de bestemmingsplantoelichting. In aanvulling op hetgeen daar is opgenomen, geldt het navolgende.
54. Zoals hiervoor is uitgelegd, heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om in haar afweging niet alleen deze twee deelplannen maar de gevolgen van het hele woningbouwproject te verantwoorden. Dit om te voorkomen dat haar het verwijt kan worden gemaakt dat zij het project via een 'salamitactiek' realiseert. Als de gemeenteraad het beroep van de Stichting goed leest, wordt haar nu verweten dat de 2 losse plannen niet voorzien in een groot openbaar belang. De gemeenteraad is van mening dat voor het vaststellen van een groot openbaar belang het niet noodzakelijk is of het project in het geheel of in verschillende deelbestemmingsplannen wordt ontwikkeld. Het openbaar belang is niet gekoppeld aan het bestemmingsplan, maar aan de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt. In dit geval woningbouw.
55. Terzijde wordt opgemerkt dat ook de term 'openbaar belang', niet in de PRVS of de nota van toelichting is beschreven en de uitleg van dit begrip evenmin in een uitspraak van uw Afdeling is beschreven. De uitspraken waarin deze term wel wordt gedefinieerd, hebben veelal betrekking op de vraag of een ingreep in de Ecologische Hoofdstructuur is toegelaten. Hieronder is een korte samenvatting van een aantal relevante uitspraken opgenomen.

In de uitspraak van uw Afdeling van 12 februari 2014, stelt uw Afdeling in rechtsoverweging 6.3 vast dat de aanleg van een rondweg rond Voorthuizen een groot openbaar belang diende omdat daardoor leefbaarheids- en verkeersproblemen in de kern van Voorthuizen werden opgelost en het nut en de noodzaak van de weg vaststonden.¹⁰

In de uitspraak van uw Afdeling van 29 mei 2013 is in rechtsoverweging 5.3 de bouw van 3 woningen als groot openbaar belang aangenomen, omdat het plan een duurzame versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteit ter plaatse van het landgoed Dyckenburch met zich brengt.¹¹

In de navolgende uitspraken is eveneens aangenomen dat sprake was van een groot openbaar belang, evenwel zonder dat het begrip openbaar belang wordt gemotiveerd. De bouw van 27 woningen aan de noordzijde van de kern van Woudenberg.¹² Dit gold ook voor de uitbreiding van dierenpark Amersfoort.¹³

¹⁰ AbRvS 12 februari 2014, nr. 201307337/1 en vergelijkbaar AbRvS 23 maart 2011, nr. 200903656/1

¹¹ AbRvS 29 mei 2013, nr. 201101373/1

¹² AbRvS 1 juni 2011, nr. 201007765/1

¹³ AbRvS 27 oktober 2010, nr. 200904001/1

56. Uit deze uitspraken volgt dat woningbouw en infrastructurele projecten in de afweging of de ecologische hoofdstructuur kan worden aangetast, van groot openbaar belang kunnen zijn. Naar analogie van deze uitspraken, acht de gemeenteraad woningbouw in dit geval eveneens van groot openbaar belang omdat de in het bestemmingsplan opgenomen woningen onderdeel zijn van de taakstelling die haar in regionaal verband, de stadsregio Amsterdam en regio Waterland, is gegeven. In de toelichting op het bestemmingsplan, p. 19 en p. 20, is de behoefte aan nieuwe woningen in deze regio verantwoord. Hieruit volgt dat in de stadsregio Amsterdam, waarvan de Beemster deel uitmaakt, sprake blijft van een toenemende behoefte aan woningen, terwijl de woningbouw achterblijft.
57. De gemeente Beemster heeft vanuit de provincie en in overleg met de andere gemeentes in de stadsregio als taak opgelegd gekregen om tot 2014, 543 woningen in Zuidoostbeemster te realiseren en voor de periode 2015-2019, 551 woningen. De woningen in de beide bestemmingsplannen zijn een onderdeel van deze taakstelling. Daarmee staat de grote behoefte aan woningen in deze regio vast. Naar de mening van de gemeenteraad is het toevoegen van woningen in de Beemster om die reden van groot openbaar belang. Of deze woningen in 1 of meerdere bestemmingsplannen juridisch mogelijk worden gemaakt, is naar de mening van de gemeenteraad dan ook niet relevant. Zolang de woningen passen binnen de taakstelling die aan de gemeente Beemster is opgelegd, is juridisch sprake van een groot openbaar belang.

Conclusie:

58. De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat de te realiseren functie doorslaggevend is bij de vraag of sprake is van een groot openbaar belang. Derhalve is het niet relevant of het project in het geheel of in verschillende deelbestemmingsplannen wordt ontwikkeld. Het openbaar belang is niet gekoppeld aan het bestemmingsplan, maar aan de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt. In dit geval woningbouw. Omdat de te realiseren woningen onderdeel uitmaken van de taakstelling die aan de gemeente Beemster is opgelegd, is het toevoegen van woningen van groot openbaar belang.

Ad 2d: Zijn reële alternatieve locaties aanwezig?

59. Op p. 18 van de bestemmingsplantoelichting wordt uitgewerkt waarom geen reële alternatieve locaties binnen de gemeente Beemster aanwezig zijn. In de Beemster is naast de gronden van De Nieuwe Tuinderij, binnen BBG één locatie aanwezig waar een woningbouwontwikkeling van enige omvang kan plaatsvinden. Dit betreft het 4e kwadrant in Middenbeemster waar momenteel eveneens een woningbouwplan voor wordt voorbereid. Buiten de gemeentegrenzen geldt voor de gronden ten zuiden van de gemeente de status 'Rijksbufferzone' op basis waarvan verstedelijking niet is toegestaan. Ten noorden van Purmerend is het Nationaal Landschap De Stelling van Amsterdam gelegen. Ten oosten van Purmerend ligt Ecologische Hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat de gehele regio wordt vertegenwoordigd door waardevolle gronden en dat binnen de gemeente, maar ook in de directe omgeving buiten de gemeentegrenzen geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn.

Verder blijkt, zoals in de bestemmingsplantoelichting uit de Provinciale Woningbouwmonitor 2012, een oplopende woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam en een daling van de netto groei van de woningvoorraad. Dit zorgt voor een oplopend woningtekort.

60. De Stichting is van mening dat binnen de gemeentegrenzen van Purmerend ruimte beschikbaar zou komen, omdat de bevolkingsaantallen van de gemeente Purmerend in de toekomst zullen dalen.

De gemeenteraad stelt dat deze stelling onjuist is en ook niet met bewijsstukken is onderbouwd. De woningbouwmonitoren van de Provincie Noord-Holland maken duidelijk, dat sprake is van groei en verdere verdunning van het aantal huishoudens. Ook al zou sprake zijn van dalende bevolkingsaantallen, dan hoeft dat niet te leiden tot een dalende behoefte aan woningen. Ook uit het rapport dat door de Stichting is ingediend, verwezen wordt naar pagina 11 en 12 van de bevolkingsprognose van de gemeente Purmerend, blijkt dat het gemiddeld aantal bewoners per huis daalt. In hoofdstuk 5 en 6 van dit rapport, waarvan een kopie als bijlage 1 wordt overgelegd, blijkt dat de gemeente Purmerend in 2018 37047 woningen beschikbaar denkt te hebben (p. 20) voor ongeveer 37.000 huishoudens (p.17). Hieruit kan niet de conclusie worden getrokken dat als gevolg van de afnemende bevolkingsaantallen de woningbehoefte daalt.

Conclusie:

61. De Stichting heeft haar stelling dat als gevolg van dalende inwonersaantallen ruimte in Purmerend beschikbaar zou komen ook niet onderbouwd of aannemelijk gemaakt. De gemeenteraad is van mening dat zij derhalve mocht uitgaan van het onderzoek zoals dat in de bestemmingsplantoelichting is toegelicht.¹⁴

Beroepsgrond 3: Verkeersafwikkeling en ontsluiting

62. De Stichting voert aan dat de ontsluiting van de nieuw te bouwen woonwijken onvoldoende zou zijn omdat de Purmerenderweg de verkeersstromen niet goed aan kan. Zij heeft geen tegenonderzoek opgesteld.
63. De gemeenteraad voert hiertegen het navolgende aan. Uit de toelichting op de bestreden bestemmingsplannen blijkt dat Goudappel Coffeng in een verkeersonderzoek uit 2010¹⁵ meldt dat als gevolg van de woningbouw in het gebied De Nieuwe Tuinderij, zonder aansluiting op de N244, een maximale autoverkeersintensiteit op de Purmerenderweg wordt verwacht van circa 9.900 motorvoertuigen per etmaal. Afwikkeling van dit verkeersaanbod op de huidige Purmerenderweg is mogelijk. Vervolgens wordt (p.2) gesteld dat de vorm, functie en

¹⁴ Zie bv AbRvS 23 januari 2013, nr. 201200431/1 en vergelijkbaar AbRvS 4 juli 2012, nr. 201101603/1

¹⁵ Verkeer bestemmingsplan Zuidoostbeemster, Beoordeling verkeerssituatie, Goudappel Coffeng BV, 15 februari 2010 Milieu- en omgevingsaspecten, bijlage * bij de bestemmingsplantoelichtingen

het gebruik van de Purmerenderweg niet optimaal op elkaar zijn afgestemd. Zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk is het wenselijk de Purmerenderweg anders in te richten. Nergens staat dat Goudappel Coffeng dit noodzakelijk vindt. Ook wordt in het rapport niet opgemerkt dat de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling van het verkeer dat door de nieuwe woonwijk 'De Nieuwe Tuinderij' zou kunnen worden veroorzaakt. Daarnaast is van belang dat in het najaar van 2013 het ontwerp-inpassingsplan voor de aansluiting van de Pumerenderweg op de N244 ter inzage heeft gelegen. Naar verwachting zal nog dit jaar het inpassingsplan worden vastgesteld, waarna de werkzaamheden kunnen worden gestart.

64. Voor zover de gemeenteraad kan controleren, zijn vergelijkbare argumenten door onder meer de bestuursleden van de Stichting aangevoerd tegen het bestemmingsplan Zuidoostrbeemster I. In uw uitspraak van 26 januari 2011 is het bestemmingsplan Zuidoostrbeemster I beoordeeld.¹⁶ Uw Afdeling is in rechtsoverweging 2.10.2 en 2.10.3 tot het oordeel gekomen dat het bestemmingsplan voor wat betreft de verkeersontsluiting voldoende is gemotiveerd. Uit deze uitspraak volgt dat door het treffen van verkeersmaatregelen en een mogelijke aansluiting op de N 244 de verkeersafwikkeling in de woningbouwontwikkelingslocatie De Nieuwe Tuinderij kan worden gewaarborgd.

Conclusie:

65. De Stichting heeft geen nieuwe argumenten aangevoerd ten opzichte van haar beroep dat zich tegen het bestemmingsplan Zuidoostrbeemster I richtte. Uw Afdeling was van mening dat deze argumenten ongegrond waren. De Stichting geeft verder geen onderbouwing van haar stelling dat de verkeersafwikkeling onvoldoende is verzekerd en het bestemmingsplan op dit punt onvoldoende gemotiveerd. Ook is geen tegenrapportage overgelegd. Gezien het voorgaande is de gemeenteraad van mening dat zij derhalve mocht uitgaan van het onderzoek dat bij het bestemmingsplan is gevoegd.¹⁷

Beroepsgrond 4. De bestemmingsplangrenzen

66. De Stichting voert aan dat, de bestreden bestemmingsplannen samenhangen met andere bestemmingsplannen, waarin andere woningbouwplannen in de omgeving mogelijk wordt gemaakt. De Stichting stelt zich op het standpunt dat als gevolg van deze samenhang alle woningbouwplannen in één bestemmingsplan moeten worden opgenomen.
67. De raad stelt vast dat, gelet op vaste jurisprudentie, haar beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

¹⁶ AbRvS 26 januari 2011, nr. 200907212/1

¹⁷ Zie bv AbRvS 23 januari 2013, nr. 201200431/1 en vergelijkbaar AbRvS 4 juli 2012, nr. 201101603/1

68. De keuze voor de ontwikkeling per deelgebied vloeit voort uit de wens invloed te houden op de fasering en voortgang van de uitvoering van de ontwikkeling van het plangebied. De omstandigheid dat voor de ontwikkeling van het plangebied is gekozen voor afzonderlijke bestemmingsplannen, betekent niet dat ter zake geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naar de mening van de gemeenteraad is de ruimtelijke samenhang tussen deze bestemmingsplannen en (eventueel) toekomstige bestemmingsplannen niet zo groot dat deze alleen om die reden in één bestemmingsplan hadden moeten worden opgenomen. Daarvoor is van belang dat de verschillende plangebieden ieder afzonderlijk kunnen worden ontwikkeld. De plangrenzen zijn zo gekozen dat de natuurlijke/landschappelijke en historische begrenzingen samenvallen met de bestemmingsplangrenzen. Daardoor sluiten de verschillende deelgebieden aan bij de ruimtelijke structuur van het gebied. Voorts is relevant dat in de onderzoeken ook rekening is gehouden met de gevolgen van de volledige bebouwing van de omliggende gronden; verwezen wordt naar de toelichting op de beide bestemmingsplannen. Bij het onderzoek naar de effecten van het deelplan op de omgeving is derhalve wel rekening gehouden met de samenhang tussen de verschillende deelplannen.

Conclusie:

69. De raad stelt zich op het standpunt dat begrenzing van de bestreden bestemmingsplannen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reden waarom:

Gezien het voorgaande, verzoeken de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beemster u het beroep van de Stichting Beemstergroen niet ontvankelijk, althans ongegrond te verklaren.

Met vriendelijke groet,


Janike Haakmeester
Advocaat

Bijlage: 2

BIJLAGE 3



Uitspraak 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 15 oktober 2014

Tegen: de raad van de gemeente Beemster

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

201401232/1/R6 en 201401235/1/R6.

Datum uitspraak: 15 oktober 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in de gedingen tussen:

de stichting Stichting Beemstergroen, gevestigd te Zuidoostbeemster, gemeente Beemster, appellante,

en

de raad van de gemeente Beemster en het college van burgemeester en wethouders van Beemster, verweerders.

Procesverloop

De raad heeft bij besluiten van 10 december 2013 het bestemmingsplan "Burgemeester Postmastraat" (hierna: plan BP) onderscheidenlijk het bestemmingsplan "Notarisappelstraat" (hierna: plan N) vastgesteld.

Voorts heeft het college bij onderscheiden besluiten van 16 december 2013 omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van de in plan BP en plan N voorziene woningen.

Bij besluit van 10 september 2013 heeft de raad besloten voornoemde besluiten gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken zoals bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro).

Tegen de plannen en de omgevingsvergunningen heeft de stichting beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De stichting en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaken ter zitting behandeld op 2 september 2014, waar de stichting, vertegenwoordigd door mr. J.E. Dijk, advocaat te Haarlem, drs. R.G.M. van der Aa, werkzaam bij Hylkema Consultants, E.K. de Vries-Mulder, Y.M. Mathey, drs. I.J. de Vries, en de raad en het college, beide vertegenwoordigd door mr. J.S. Haakmeester, advocaat te Baarn, H.N.G. Brinkman, burgemeester, ing. W.J. Schotten en ir. M.J. Hemmer, beiden werkzaam bij de gemeente, ir. J.D. Haagsma, werkzaam bij de gemeente Purmerend, ing. R.W. Dekker, werkzaam bij SVP Architectuur en Stedenbouw (hierna: SVP) en ir. M.S. Witbraad, werkzaam bij Grontmij, zijn verschenen. Voorts is daar KBK Vastgoedontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door N.J. Klouwer, als partij gehoord.

Overwegingen

De beroepen tegen de bestemmingsplannen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Beide plannen maken deel uit van de woningbouwontwikkeling "De Nieuwe Tuinderij", en meer specifiek "De Nieuwe Tuinderij West".

Ter zitting is gebleken dat het daarbij in totaal om ongeveer 600 woningen gaat. Het plan BP voorziet in 34 woningen en ligt aan de westzijde van Zuidoostbeemster. Het plan N voorziet in 31 woningen en ligt ten noorden van de kern Zuidoostbeemster.

3. De stichting voert aan dat de plannen, nu die voorzien in verstedelijking in De Beemster, in strijd zijn met de aanwijzing van De Beemster als werelderfgoed. De stichting wijst in dit verband erop dat uit het nominatiedossier, dat ten grondslag lag aan de aanwijzing als werelderfgoed, volgt dat verdere verstedelijking in Zuidoostbeemster onaanvaardbaar is, nu daarin onder andere staat: "An essential point for the spatial quality of De Beemster is that the regional plan does not permit any further urban development in the small area of Zuidoostbeemster".

De stichting voert verder aan dat de plannen in strijd met artikel 22, eerste lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS), de kernkwaliteiten "grote openheid van het landschap" en "oude geometrisch inrichtingspatroon" aantasten. Daartoe wijst de stichting op het rapport "Cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van Zuidoostbeemster" van 11 maart 2014 van Hylkema Consultants alsmede op de nadere reactie van Hylkema Consultants van 1 augustus 2014.

Ook voert de stichting aan dat het plan in strijd met artikel 22, tweede lid, aanhef en onder a, van de PRVS voorziet in een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie. Aan de afwijkingsvoorwaarde van artikel 22, vierde lid, aanhef en onder a, van een "groot openbaar belang" is volgens de stichting niet voldaan, omdat de plannen, afzonderlijk bezien, een relatief gering aantal woningen mogelijk maken. Ook wijst de stichting in dit verband op de "Bevolkingsprognose Purmerend 2013-2028" waaruit blijkt dat de groei van het aantal inwoners van Purmerend de komende jaren tot stilstand zal komen. Verder is, volgens de stichting, niet voldaan aan de afwijkingsvoorwaarde van artikel 22, vierde lid, aanhef en onder e, van de PRVS, nu Purmerend voldoende uitbreidingsmogelijkheden kent.

3.1. De raad stelt dat de plannen niet leiden tot een aantasting van het werelderfgoed. Volgens de raad hecht de stichting in dat verband een te absolute betekenis aan een opmerking in het nominatiedossier.

De raad stelt verder dat de plannen niet in strijd zijn met artikel 22, eerste lid, van de PRVS, nu deze voormelde kernkwaliteiten niet aantasten. Daartoe verwijst de raad naar een notitie van 25 november 2013 van SVP. Ook wijst de raad op de reactie van SVP van 27 maart 2014 op het rapport van 11 maart 2014.

Voorts stelt de raad zich wat betreft artikel 22, tweede lid, aanhef en onder a, van de PRVS op het primaire standpunt dat geen sprake is van een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie. Daarbij wijst de raad erop dat in het rapport "State of Conservation of the World Heritage site of "Droogmakerij de Beemster (Beemster Polder)", Netherlands" van september 2009 (hierna: het State of Conservation Report) over een "modest housing development" wordt gesproken. De raad stelt zich op het subsidiaire standpunt dat, voor zover wel sprake mocht zijn van een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie, is voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22, vierde lid, van de PRVS.

3.2. Uit de gedingstukken blijkt dat de "Droogmakerij De Beemster" op 1 december 1999 door het World Heritage Committee van UNESCO is toegevoegd aan de lijst van werelderfgoederen.

3.3. Titel 2 van de PRVS ziet op Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen.

Ingevolge artikel 15, eerste lid, van de PRVS voldoet een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van hetgeen onder a tot en met e is vermeld.

Ingevolge artikel 20, eerste lid, aanhef en onder a, voor zover thans van belang, is als Nationaal Landschap nader begrensd het gebied Laag Holland (inclusief werelderfgoed De Beemster).

Ingevolge artikel 22, eerste lid, mag een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voorzover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als bedoeld in artikel 15 en in bijlage 1 van deze verordening.

Ingevolge artikel 22, tweede lid, aanhef en onder a, bevat het bestemmingsplan in aanvulling op het gestelde in het eerste lid geen bestemmingen en regels die voorzien in een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie.

Ingevolge artikel 22, vierde lid, kan een bestemmingsplan in afwijking van het tweede lid, onderdeel a, hierin wel voorzien indien:

a. er sprake is van een groot openbaar belang;

[...]

e. er geen andere reële mogelijkheden zijn.

3.4. In paragraaf 4.3.2. van de toelichting op de plannen is vermeld dat de gronden zijn aangewezen als Nationaal Landschap met de naam Laag Holland. De kernkwaliteiten van Laag Holland zijn blijkens de toelichting op de plannen onder meer grote openheid van het landschap en oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen.

3.5. De omstandigheid dat in het nominatiedossier, dat ten grondslag lag aan de aanwijzing als werelderfgoed, naar gesteld, is opgenomen dat het provinciale plan geen verdere stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, laat onverlet dat in 2009 door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een onderzoek is verricht naar de consequenties van, onder meer, de thans voorziene woningbouw in Zuidoostbeemster. Uit het State of Conservation Report komt, samengevat weergegeven, naar voren dat de woningbouw de kenmerken van het werelderfgoed niet aantast, waarbij van belang is dat de verkaveling in Zuidoostbeemster anders is dan in de rest van De Beemster en het gebied niet een open karakter heeft zoals de rest van De Beemster. Gelet hierop, daarbij in aanmerking genomen dat de raad onweersproken heeft gesteld dat het World Heritage Committee in het State of Conservation Report geen aanleiding heeft gezien om De Beemster van de lijst met werelderfgoederen te schrappen of om nadere vragen te stellen, heeft de raad zich, naar het oordeel van de Afdeling, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de plannen, waarmee in woningbouw is voorzien, niet zullen leiden tot een aantasting van het werelderfgoed. Het betoog faalt.

3.6. In de notitie van SVP van 25 november 2013 is toegelicht dat De Beemster een uniek voorbeeld is van een droogmakerij waarbij de mens de strijd tegen het water heeft ingezet om vruchtbare landbouwgrond te creëren. Daar waar De Beemster wordt gekenmerkt door grote vierkanten van 1800x1800 m, weidse vergezichten en lange doorgaande lijnen van water en wegen, kent de

voormalige "tuindershoek" een veel kleinschaliger structuur. Het gebied van en rond Zuidoostbeemster neemt een uitzonderlijke positie in en dat komt onder andere tot uitdrukking in een veel minder open landschap. Van oudsher is dit door de veel kleinschaligere verkavelingsstructuur, de aanwezigheid van boomgaarden en de relatief hoge bebouwingsdichtheid al het geval. Eerst waren er de buitenplaatsen en later de renteniers- en tuinderswoningen.

Volgens de notitie is het geometrisch inrichtingspatroon voor De Beemster een zeer belangrijke kernwaarde. Volgens de notitie is met het plan voor De Nieuwe Tuinderij West op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de "linten" en "buurten" te versterken wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap, aldus de notitie.

3.7. In het rapport van 11 maart 2014 van Hylkema Consultants wordt gesteld dat de kleinere verkaveling in Zuidoostbeemster er niet voor zorgt dat er sprake zou zijn van minder openheid, maar dat alleen het karakter verschilt met de rest van de polder. Er zijn van oudsher meer kleinere vaarten en sloten en de percelen zijn in gebruik geweest door tuinders. Dit kleinere grid volgt evenwel het oude geometrische inrichtingspatroon. De twee plannen volgen met het ingewikkelde stratenpatroon dat geometrische inrichtingspatroon niet. Het bebouwen van open en groene kamers kan niet gezien worden als versterking van voornoemde kernkwaliteiten, aldus het rapport.

3.8. In de reactie van 27 maart 2014 heeft SVP nader toegelicht dat in de zuidoosthoek van De Beemster in 1612 de zogenaamde Tuinhoek is aangelegd, waar, dicht bij de afzetmarkt van Purmerend en Amsterdam, groente en fruit werd verbouwd. De relatief kleine kavels werden door sloten en vaarten begrensd en kenden nagenoeg geen bebouwing. Deze specifieke, kleinschalige verkavelingsstructuur van paden, sloten en vaarten is momenteel nog steeds zichtbaar en heeft ertoe bijgedragen dat dit gebied in ruimtelijk opzicht duidelijk anders is dan de rest van De Beemster.

In de tijd dat Zuidoostbeemster nog echt een tuindersgebied was, was er door het ontbreken van bebouwing wellicht nog sprake van "openheid".

Langs de Purmerenderweg, het Noorderpad en het Zuiderpad zijn echter vanaf circa 1850 de nu voor Zuidoostbeemster zo kenmerkende, dicht op elkaar staande tuinders- en rentenierswoningen gebouwd. Door de aanwezigheid van deze woningen langs de wegen wordt het gebied nu zowel in noord-zuid als oost-west richting doorsneden door grotendeels dichtbebouwde linten. Van landschappelijke openheid is door deze bebouwing dan ook nog maar zeer beperkt sprake. De zichtlijnen over de linten zijn juist door de bouw van de woningen van meer waarde geworden in het gebied. Ook werd in de jaren '70 van de 20ste eeuw de snelweg A7 door De Beemster aangelegd. Deze weg vormt samen met de aan de andere zijde van het dorp gelegen Ringdijk een fysieke maar vooral ook visuele barrière voor echte weidse vergezichten over dit gebied. Volgens SVP is, in tegenstelling tot wat in het rapport van 11 maart 2014 is geconcludeerd, de kernkwaliteit "grote openheid" in Zuidoostbeemster niet aanwezig.

Volgens SVP is in het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij West op een zorgvuldige wijze omgegaan met het historische gridpatroon van de Tuinhoek. Het behouden van de ondiepe kavels langs de paden en het realiseren van een buurt op de grotere, hiertussen gelegen, tuinderkavels is een passende vertaling. Door binnen dit patroon de historische sloten als openbare routes op te nemen tussen de paden, wordt aangehaakt op de functie van aan- en afvoerroute die deze vaarten in het verleden vervulden, aldus SVP.

3.9. In de nadere reactie van 1 augustus 2014 van Hylkema Consultants wordt gesteld dat SVP eraan voorbij is gegaan dat de relatief kleinschalige openheid van de tuindershoek nu juist extra kwetsbaar is voor extra bebouwing. Voorts heeft Hylkema Consultants met een projectie op een kadastrale minuut

van omstreeks 1825 aangegeven hoe de oriëntatie van De Nieuwe Tuinderij zich verhoudt tot de voor de hand liggende bebouwingszones langs de historische ontsluitingswegen van het gebied.

Uit de afbeelding blijkt de fundamentele keuze om niet het historisch grid als uitgangspunt te nemen, maar een nieuw grid toe te voegen om de nieuwe buurten of wijken mogelijk te maken, aldus Hylkema Consultants.

3.10. Wat betreft de verwijzing van de stichting naar de stukken van Hylkema Consultants heeft de raad gesteld dat zowel Hylkema Consultants als SVP aangeven dat Zuidoostbeemster in ruimtelijk opzicht een speciale plaats in De Beemster inneemt. Gelet op de uitzonderlijke positie binnen De Beemster acht de raad Zuidoostbeemster geschikt voor de noodzakelijke woningbouw, waarbij de raad de ter plaatse reeds aanwezige, door SVP genoemde bebouwing in aanmerking heeft genomen en tevens erop heeft gewezen dat de zichtlijnen in Zuidoostbeemster blijven behouden. Ook heeft de raad hierbij betrokken dat met de in de plannen voorziene bebouwing de openheid in andere delen van De Beemster niet wordt aangetast. Gelet op deze toelichting, daarbij mede in aanmerking genomen hetgeen hiervoor onder 3.5 is overwogen, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet, met verwijzing naar de notitie en de reactie van SVP, op het standpunt mocht stellen dat bebouwing in Zuidoostbeemster de kernkwaliteiten "grote openheid" en "oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen" behoudt of versterkt. Gelet hierop geeft hetgeen de stichting heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat zich strijd voordoet met artikel 22, eerste lid, van de PRVS. Het betoog faalt.

3.11. Wat betreft de vraag of de plannen strijdig zijn met artikel 22, tweede lid, van de PRVS, overweegt de Afdeling dat, zelfs als sprake zou zijn van een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie als bedoeld in dat artikellid, voor vernietiging van de bestreden besluiten geen aanleiding bestaat, indien het subsidiaire standpunt van de raad, dat is voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22, vierde lid, van de PRVS, in rechte stand kan houden. Gelet hierop zal de Afdeling hierna bezien of dit subsidiaire standpunt in rechte stand kan houden.

3.12. Wat betreft de vraag of sprake is van een "groot openbaar belang", als bedoeld in artikel 22, vierde lid, aanhef en onder a, van de PRVS overweegt de Afdeling dat uit de gedingstukken blijkt dat de gemeente Beemster deel uitmaakt van de stadsregio Amsterdam en dat in de Woningbouwmonitor 2012 voor deze stadsregio is aangegeven dat het woningtekort oploopt en de netto groei van de woningvoorraad daalt.

Voorts is in een brief van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland aangegeven dat de netto woningbehoefte in de Metropool Regio Amsterdam momenteel is opgelopen tot 300.000 woningen tot het jaar 2040. Verder blijkt uit de gedingstukken dat het gemeentebestuur vanuit het provinciebestuur en in overleg met de andere gemeentebesturen in de stadsregio als taak opgelegd heeft gekregen om in Zuidoostbeemster tot 2014 543 woningen en voor de periode 2015-2019 551 woningen te realiseren. De stelling van de stichting dat het plan BP en het plan N een relatief gering aantal woningen mogelijk maken laat, wat daar ook van zij, onverlet dat de in beide plannen voorziene woningen deel uitmaken van deze taakstelling. Voorts is van belang dat in de notitie van Grontmij van 11 juni 2014 is geconcludeerd dat de regio, waar de gemeente Beemster deel van uitmaakt wordt getypeerd als een roltrapregio, waarbij het in werking houden van de zogenaamde roltrap bijdraagt aan de economische en demografische groei en bloei van de gehele regio. Tevens is in deze notitie geconcludeerd dat het noordelijk deel van de stadsregio Amsterdam, waar de gemeente Beemster deel van uitmaakt, in deze roltrap een rol vervult voor de opvang van doorstromende jonge gezinnen vanuit de stad en dat De Nieuwe Tuinderij in dit kader binnen de regio is aangewezen als prioriteitsproject. De stichting heeft de juistheid van deze notitie niet gemotiveerd bestreden. Gelet op het vorenstaande bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene woningen een groot openbaar belang dienen, als bedoeld in artikel 22, vierde lid, aanhef en onder a, van de PRVS. De verwijzing van de stichting naar de "Bevolkingsprognose

Purmerend 2013-2028" maakt dat niet anders, nu de stichting daarmee niet aannemelijk heeft gemaakt dat, ook al zou in Purmerend sprake zijn van dalende bevolkingsaantallen, dat zou leiden tot een dalende behoefte aan woningen in de gemeente Beemster.

Ten aanzien van de vraag of er reële andere mogelijkheden zijn, als bedoeld in artikel 22, vierde lid, aanhef en onder e, van de PRVS, overweegt de Afdeling dat de raad heeft toegelicht dat in De Beemster naast de gronden van De Nieuwe Tuinderij binnen bestaand bebouwd gebied één locatie aanwezig is waar een woningbouwontwikkeling van enige omvang kan plaatsvinden, namelijk het 4e kwadrant in Middenbeemster waar eveneens een woningbouwplan voor wordt voorbereid. Buiten de gemeentegrenzen geldt voor de gronden ten zuiden van de gemeente de status "Rijksbufferzone" op basis waarvan verstedelijking niet is toegestaan. Ten noorden van Purmerend is het Nationaal Landschap "De Stelling van Amsterdam" gelegen en ten oosten van Purmerend ligt de Ecologische Hoofdstructuur. Derhalve wordt de gehele regio vertegenwoordigd door waardevolle gronden, aldus de raad. Wat betreft de stelling van de stichting dat Purmerend ten zuiden van De Beemster uitbreidingsmogelijkheden kent in gebieden die niet beschermd worden, zoals Wijdevenne en Wheermolen West, heeft de raad onweersproken gesteld dat deze locaties deel uitmaken van de woningbouwplannen in de gemeente Purmerend, zodat deze locaties geen alternatief vormen voor de in de plannen voorziene woningbouw.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door de stichting genoemde andere mogelijkheden geen reële andere mogelijkheden zijn, als bedoeld in artikel 22, vierde lid, aanhef en onder e, van de PRVS.

Nu de stichting ter zitting haar betoog dat niet aan de voorwaarde van artikel 22, aanhef en onder d, is voldaan heeft ingetrokken, en de stichting het standpunt van de raad dat ook aan de overige voorwaarden van artikel 22, vierde lid, is voldaan niet gemotiveerd heeft bestreden, bestaat, daargelaten of sprake is van een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie, geen grond voor het oordeel dat de plannen in zoverre in strijd zijn met de PRVS. Het betoog faalt.

4. Voorts betoogt de stichting dat de in de plannen voorziene woningen via de Purmerenderweg zullen worden ontsloten en dat die weg de toename van verkeer niet goed aan kan. Volgens de stichting moeten in dit opzicht de plannen in samenhang worden gezien met de reeds gerealiseerde woningbouwplannen. De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 is, zo betoogt de stichting, niet gerealiseerd en het is maar zeer de vraag of dit zal gebeuren, nu ten minste één bewoner moet worden onteigend en op die locatie sprake is van aantasting van het werelderfgoed. Volgens de stichting is het noodzakelijk om de Purmerenderweg anders in te richten.

4.1. De raad heeft verwezen naar een verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng uit 2010, waaruit volgt dat de Purmerenderweg het verkeersaanbod kan afwikkelen. De Purmerenderweg zal voorlopig niet worden heringericht, omdat eerst de gevolgen van de aansluiting van de N244 worden afgewacht, aldus de raad. De raad heeft daarbij toegelicht dat de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 is opgenomen in het inpassingsplan N244 van de provincie Noord-Holland. De raad heeft ter zitting aangegeven dat dit inpassingsplan inmiddels is vastgesteld, maar dat het nog niet onherroepelijk is en dat, wanneer het inpassingsplan onherroepelijk wordt, de aansluiting van de N244 bijdraagt aan de conclusie dat zich op de Purmerenderweg geen ernstige verkeersgevolgen voordoen en dat, wanneer het inpassingsplan niet onherroepelijk zou worden, eventuele herinrichting van de Purmerenderweg nader zal worden gezien.

4.2. In het kader van de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan "Zuidoostbeemster I" is een beoordeling uitgevoerd van de verkeerssituatie op de Purmerenderweg, die heeft geresulteerd in de notitie "Verkeer bestemmingsplan Zuidoostbeemster. Beoordeling verkeerssituatie" van Goudappel Coffeng van 15 februari 2010. Daarin komt naar voren dat met de woningbouw van Zuidoostbeemster I, in totaal 750 woningen, zonder aansluiting op de N244, een maximale autoverkeersintensiteit op de Purmerenderweg wordt verwacht van circa 9.900 motorvoertuigen per etmaal. Volgens deze notitie is

afwikkeling van het geprognosticeerde verkeersaanbod op de huidige Purmerenderweg mogelijk. De vorm, de functie en het gebruik van de Purmerenderweg zijn echter thans niet optimaal op elkaar afgestemd. Zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk is het wenselijk de Purmerenderweg anders in te richten, aldus de notitie. Verder is in deze notitie vermeld dat het provinciebestuur de aanleg van de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 mee neemt in het inpassingsplan. Volgens de notitie is de realisatie van de aansluiting op de N244 gunstig voor de situatie op de Purmerenderweg.

4.3. De Afdeling overweegt dat de stichting niet kan worden gevolgd in haar stelling dat de gevolgen van de plannen voor de verkeerssituatie niet in samenhang zijn gezien met de andere woningbouwplannen, nu in de notitie is uitgegaan van de gevolgen voor het verkeer van 750 woningen.

Wat betreft de stellingen van de stichting over de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 en over de herinrichting van de Purmerenderweg, overweegt de Afdeling dat uit de notitie volgt dat een herinrichting van de Purmerenderweg wenselijk is, maar niet dat die ook noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling. Daarbij betreft de Afdeling dat in de notitie, uitgaande van de situatie dat de aansluiting niet wordt gerealiseerd, is geconcludeerd dat afwikkeling van het geprognosticeerde verkeersaanbod op de huidige Purmerenderweg mogelijk is. De stichting heeft de juistheid van de notitie niet gemotiveerd betwist. Gezien het vorenstaande biedt hetgeen de stichting heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet, onder verwijzing naar voormelde notitie, in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plannen geen ernstige verkeersgevolgen hebben voor de verkeerssituatie op de Purmerenderweg. Daarbij neemt de Afdeling tevens in ogenschouw dat in de notitie is uitgegaan van de gevolgen voor het verkeer van 750 woningen, terwijl de thans aan de orde zijnde plannen zien op in totaal 65 woningen, waardoor er in vergelijking met 750 woningen minder gevolgen voor het verkeer zijn te verwachten.

Het betoog faalt.

5. Ten slotte voert de stichting aan dat de aan de orde zijnde plannen samenhangen met andere woningbouwplannen in de omgeving. Volgens de stichting hadden alle woningbouwplannen in één bestemmingsplan moeten worden opgenomen. In ieder geval hadden de aan de orde zijnde plannen in één plan moeten worden opgenomen, aldus de stichting. De stichting betoogt dat de raad de rechtsbescherming bemoeilijkt doordat zij voor ieder afzonderlijk plan opnieuw rechtsmiddelen moet indienen.

5.1. De raad heeft toegelicht dat ten noorden van het plan BP en ten westen van het plan N reeds 42 woningen zijn gerealiseerd in het kader van de eerste fase van de woningbouwontwikkeling. Verder heeft de raad toegelicht dat de keuze voor de ontwikkeling per deelgebied voortvloeit uit de wens invloed te houden op de fasering en voortgang van de uitvoering van de woningbouwontwikkeling.

5.2. De Afdeling overweegt dat de raad beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

5.3. In hetgeen de stichting heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voor zowel plan BP als plan N vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zij neemt daarbij in aanmerking dat zich niet een zodanige samenhang voordoet dat voor plan BP en plan N één bestemmingsplan in procedure gebracht had moeten worden. Hierbij betreft de Afdeling dat de onderscheiden plangebieden niet aan elkaar grenzen. Evenmin ziet de Afdeling in hetgeen de stichting heeft aangevoerd grond voor het oordeel dat de raad voor alle woningbouwplannen één bestemmingsplan in procedure had moeten brengen. Hierbij neemt de Afdeling tevens in aanmerking dat de stichting niet aannemelijk heeft gemaakt dat de rechtsbescherming door de keuze van de raad voor een ontwikkeling per deelgebied wordt bemoeilijkt. De stichting is immers in het kader van zowel plan N als plan BP in de gelegenheid geweest een zienswijze naar voren te brengen en beroep in te stellen. Voorts dient in het kader van eventueel nog op te stellen plannen eveneens de in de Wro

neergelegde procedure te worden doorlopen. Ook neemt de Afdeling in aanmerking dat bij het onderzoek naar de effecten van de thans aan de orde zijnde plannen, bijvoorbeeld voor wat betreft het verkeer op de Purmerenderweg, rekening is gehouden met de samenhang tussen de verschillende deelplannen. Het betoog faalt.

6. Gezien het vorenstaande zijn de beroepen van de stichting tegen de plannen ongegrond.

De beroepen tegen de omgevingsvergunningen

7. De stichting heeft aan de beroepen tegen de omgevingsvergunningen geen gronden ten grondslag gelegd, die hiervoor nog niet zijn behandeld. Nu de hiervoor behandelde beroepsgronden falen, zijn ook de beroepen tegen de omgevingsvergunningen ongegrond.

Proceskosten

8. Nu een eerdere zitting geen doorgang kon vinden wegens de omstandigheid dat tijdens die zitting bleek dat de Afdeling het verweerschrift van de raad ten onrechte niet aan de overige partijen heeft toegezonden, wordt aanleiding gezien de hiermee verband houdende kosten door de griffier te laten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen ongegrond;

II. gelast dat de griffier aan de stichting Stichting Beemstergroen in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 526,20 (zegge: vijfhonderdzesentwintig euro en twintig cent) vergoedt;

III. gelast dat de griffier aan de raad van de gemeente Beemster en het college van burgemeester en wethouders van Beemster in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1837,56 (zegge: achttienhonderdzevenendertig euro en zesenvijftig cent) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

w.g. Van Sloten w.g. Van Loo
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 oktober 2014

418.

BIJLAGE 4

AANGETEKEND

Voorzieningenrechter van de
Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Tevens per fax: 070-3651380

REFERENTIE:
1296/ JH/jva

DOSSIER:
Bp Benonistraat

BETREFT:
Verweerschrift gemeenteraad en college van B&W
gemeente Beemster
UW REFERENTIE:
201503995/1/R6 en 201503995/1/R6

BEHANDELD DOOR/TEL.
mw. mr. J.S. Haakmeester
035-5431333

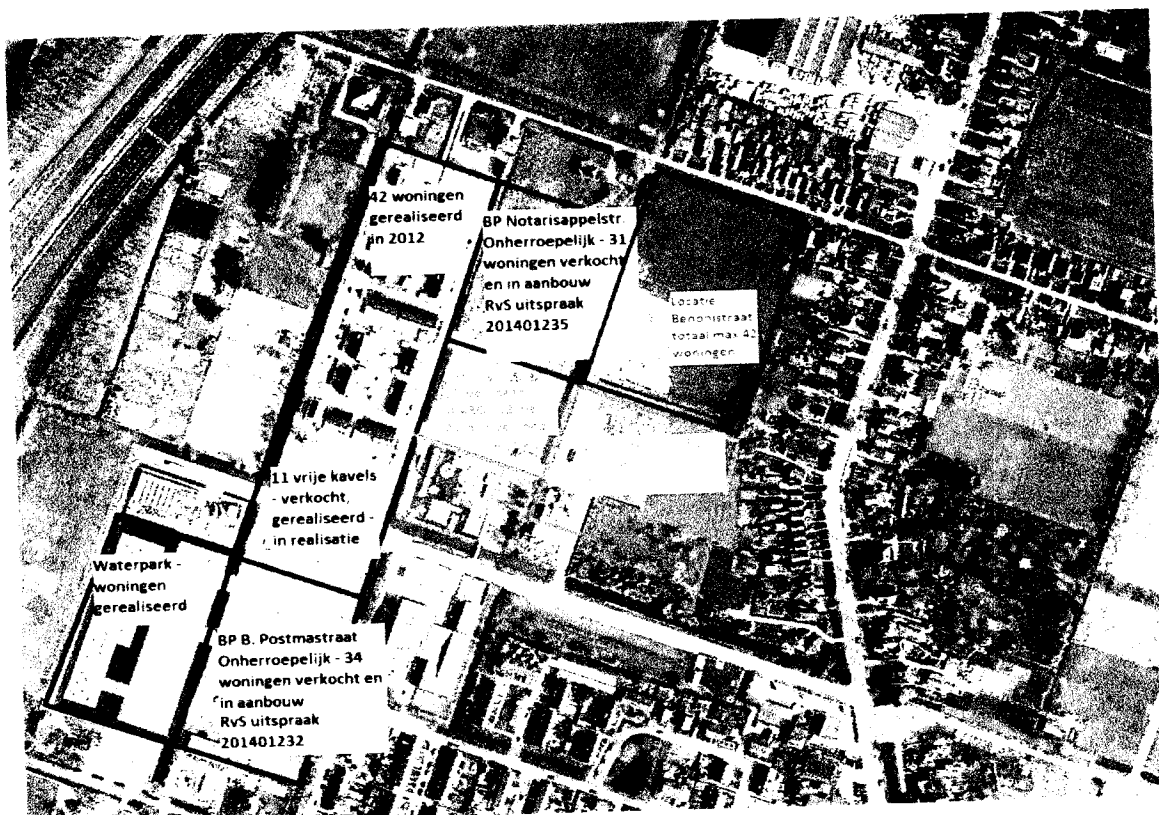
Edelachtbare heer, vrouwe,

De gemeenteraad heeft kennisgenomen van het verzoek om een voorlopige voorziening van de Stichting Beemstergroen, hierna te noemen: 'de Stichting'. Dit verzoek is ingediend tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Benonistraat. Het verzoek zal op 16 juni 2015 door de Voorzieningenrechter worden behandeld. In het navolgende treft u het verweer van de gemeenteraad op dit verzoek aan. Voorts dient het als het verweerschrift in de hoofdzaak.

In het navolgende treft u een chronologisch overzicht van de voorgeschiedenis en een overzicht van de relevante wetgeving en jurisprudentie aan. Daarna volgt het verweer tegen de aangevoerde beroepsgronden.

De gemeenteraad merkt op dat de beroepsgronden gericht tegen de afweging van de gevolgen van het bestemmingsplan inzake de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed al eerder aan de orde zijn gesteld inzake het beroep tegen de vaststellingsbesluiten van de bestemmingsplannen Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat. In de uitspraak van 15 oktober 2014, nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6 heeft de Afdeling het beroep van de Stichting ongegrond verklaard.

Uit de onderstaande foto valt op te maken dat het bestemmingsplan Benonistraat naast het bestemmingsplan Notarisappelstraat ligt en in de directe nabijheid van het bestemmingsplan Burgemeester Postmastraat.



Figuur 1: locatie plangebied

Belang gemeenteraad

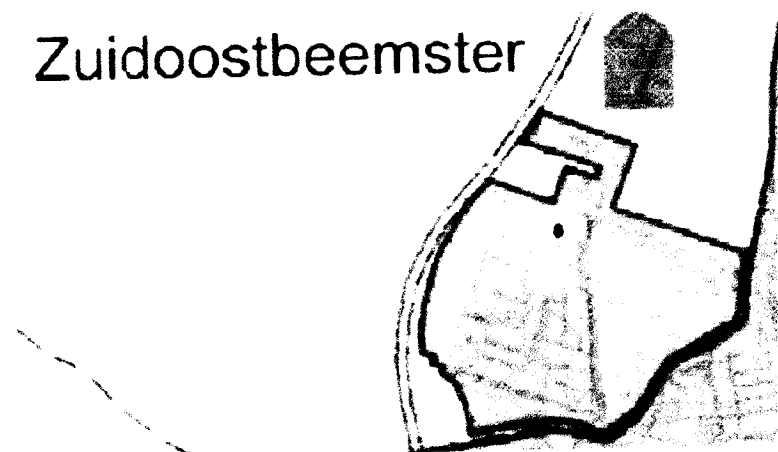
De gemeenteraad merkt op dat, zoals uit de bestemmingsplantoelichting en de Nootie woningbouwbehoefte (overgelegd als bijlage 13) volgt, de Stadsregio Amsterdam een oplopende woningbouwbehoefte en een daling van de netto groei van de woningvoorraad kent. Dit zorgt voor een oplopend woningtekort. Dit oplopend woningtekort is ook merkbaar binnen de gemeente Beemster. De woningbouwrealisatie is de afgelopen jaren vertraagd, waardoor de vraag naar woningen in de gemeente is opgelopen. Er is verder veel vraag naar woningen in De Nieuwe Tuinderij. Zo zijn de woningen die in de bestemmingsplannen Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat zijn opgenomen, binnen enkele weken na uw uitspraak verkocht. De gemeenteraad hecht derhalve aan realisatie van de woningen op korte termijn. Om die reden zal de gemeenteraad u verzoeken, voor zover mogelijk, om eveneens ex artikel 8:86 Awb uitspraak in de hoofdzaak te doen.

De feiten

1. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van in maximaal 42 woningen. De gronden die binnen het bestemmingsplan vallen, liggen in het, grotere, woningbouwontwikkelingsgebied De Nieuwe Tuinderij. Om die reden is hieronder een beschrijving opgenomen van de voorgeschiedenis van dit grotere gebied, voor zover relevant voor dit bestemmingsplan.
2. De Staat der Nederlanden heeft in 1995 de Droogmakerij De Beemster voorgedragen als werelderfgoed. Ten tijde van deze voordracht was de gemeente Beemster bezig met de voorbereiding van de ontwikkeling van woningen in Zuidoostbeemster. Dit blijkt uit de

Structuurvisie van de gemeente Beemster 1996, die als bijlage 28 aan u is toegezonden. Daarin worden de verschillende alternatieven voor het toevoegen van woningen in de Beemster beschreven.

3. Op 1 december 1999 is door de World Heritage Committee van Unesco "Droogmakerij De Beemster" toegevoegd aan de lijst van werelderfgoederen.
4. De woningbouwlocatie is opgenomen in het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003). In het streekplan is voor de regio Waterland een ambitie opgenomen om tot 2020 6000 woningen te realiseren, waarvan 50% binnenstedelijk door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT). Deze woonopgave van 3000 woningen mag gespreid over de regio Waterland plaatsvinden.
5. In 2005 is in opdracht van de provincie Noord-Holland, de gemeente Beemster en de Milieufederatie Noord-Holland een onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop de kwaliteiten van de Beemster kunnen worden gerespecteerd en versterkt. In dit onderzoek, 'Des Beemsters', worden handreikingen voor de ruimtelijke inrichting van de Beemster gegeven. Woningbouw wordt niet uitgesloten, wel wordt woningbouw voorzien als versterking van de kernen en verdichting van linten.
6. In de streekplanuitwerking Waterlands Wonen uit 2006, overgelegd als bijlage 27 bij de procedurestukken, zijn de rode contouren vastgelegd, in figuur 1 is deze rode contour terug te vinden. Het bestemmingsplan Benonistraat ligt binnen deze rode contour en is met een stip op de kaart aangeduid.



Figuur 2: rode contouren rond Zuidoostbeemster

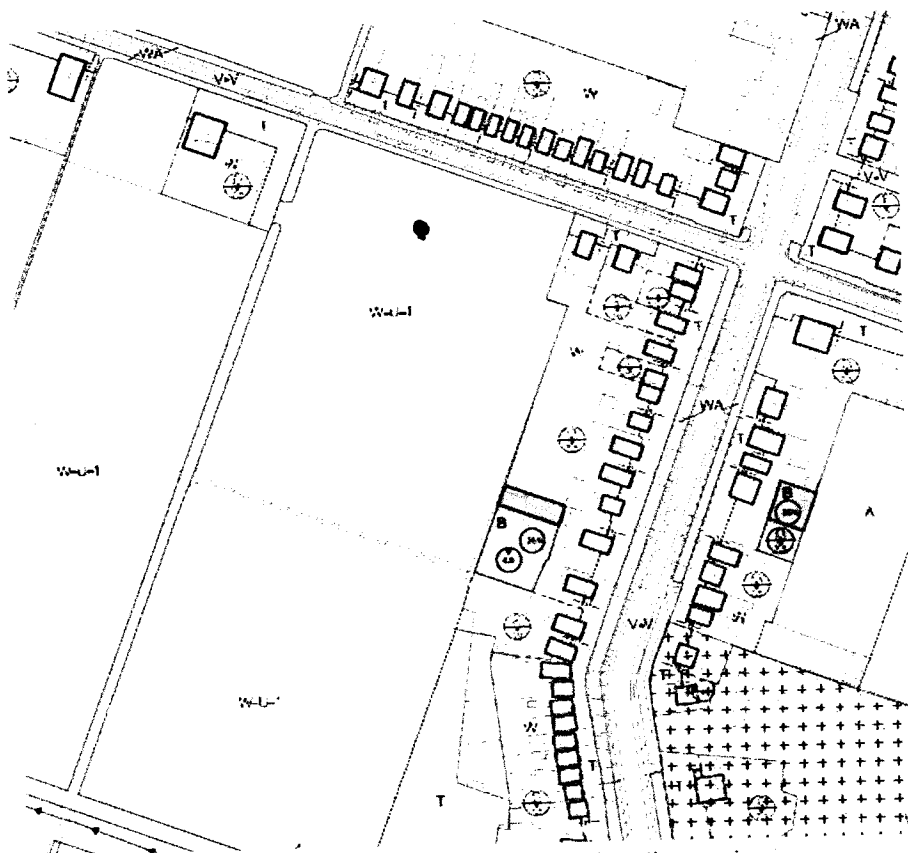
7. Vervolgens is in 2007 het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Tuinderij' opgesteld. Dit plan is gebaseerd op de historische ontwikkeling van de Beemster en op landschappelijke structuren, zoals waterlopen, wegen en aanwezige bebouwing. Daarom is gekozen voor lineaire linten met daartussen orthogonaal opgezette buurten en naar de randen van de A7 en de ringdijk open groene gebieden. Als hoofdstructuur is gekozen voor een rechthoekige opzet van wegen en waterlopen die aan beide zijden van de Purmerenderweg praktisch symmetrisch van opbouw is. De rechthoekige opzet met bestaande

waterlopen resulteert in lange zichtlijnen in oost-west richting. Binnen het zo ontstane raster kunnen woonbuurten met een eigen op het gebied geïnspireerde opbouw gerealiseerd worden. Tussen deze linten zijn buurten gepland die aansluiten bij de orthogonale grid-structuur. De buurten zijn opgebouwd uit kleinere bebouwingsclusters, gescheiden door groenstructuren, gekoppeld aan bestaande watergangen. De bebouwing wordt grondgebonden en de bouwvolumes zijn maximaal 2 lagen en een kap.

Deze opzet uit het beeldkwaliteitsplan heeft ten grondslag gelegen aan de planregeling voor het bestemmingsplan Benonistraat. Zo is het Noorderpad, een van de linten en de overige woningen liggen in een buurt.

8. In december 2008 is het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I door de raad vastgesteld. Dit plan is in juli 2009 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. In het plan is gekozen voor een globaal bestemmingsplan waarin de te ontwikkelen woningbouwlocaties bestemd zijn met een uit te werken bestemming. De overige functies, zoals een multifunctioneel complex met school, buurthuis en kinderopvang, hebben een rechtstreekse bestemming gekregen. De gebieden die binnen het bestemmingsplan Benonistraat vallen, zijn bestemd met de bestemming W-U-1; deze is met een stip op het hieronder opgenomen deel van de plankaart aangeduid.

9.



Figuur 3: locatie plangebied Benonistraat in Zuidoostbeemster

10. Een aantal bewoners van de gemeente Beemster, verenigd in de Initiatiefgroep Manifest Bewoners Beemster Werelderfgoed en de Stichting Bewoners Netwerk Beemster hebben in 2008 brieven aan de Minister van OCW en het World Heritage Centre van Unesco

gezonden. In deze brieven hebben zij aandacht gevraagd voor de gevolgen van het woningbouwprogramma voor het werelderfgoed.

11. De Minister van OCW heeft, mede naar aanleiding van vragen van het World Heritage Committee van Unesco, onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van de woningbouw-opgave. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, hierna: "RCE". De Minister heeft in september 2009 (na het vaststellen van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I) in het State of Conservation report of the World Heritage Site of Droogmakerij De Beemster, haar visie op de woningbouwplannen in relatie tot de aanwijzing van de Beemster als werelderfgoed gegeven. Een kopie van dit rapport is als bijlage 11 op voorhand toegezonden. In dit rapport worden expliciet door de minister alle woningbouw-plannen in het gebied, waaronder de woningbouw die is voorzien in het bestemmingsplan Benonistraat, genoemd en de effecten op de universele kenmerken beoordeeld. Verwezen wordt naar pagina 23 t/m 30 van de State of Conservation report. De Minister heeft zich op pagina 5 op het standpunt gesteld dat:

- " ... In this context, it can be stated that the municipality of Beemster has acted with great care in actively preserving the outstanding universal values of the World Heritage Site in a well considered manner.*
- The "Zuidoostbeemster 1" and "Middenbeemster (Fourth Quadrant)" zoning plans adopted by the municipality of Beemster are based on the above-mentioned arrangements and have therefore been approved by the Province of North-Holland.*
 - In assessing how the planned housing development relates to the responsibility for preserving the outstanding values of the World Heritage Site, the issue is less about the number of housing units to be built and more about how the cultural significance of the de Beemster Polder will be seen and experienced by future generations. As applied to the housing development, this means: where and how are the housing units to be built? The municipality of Beemster has studied this question and set out its response in visual quality plans.*
 - In Zuidoostbeemster, it was decided to adhere to the historical, orthogonal structure within the main structure of De Beemster. The different, small-scale way in which the land is divided up in Zuidoostbeemster and its "enclave-like" location provide an opportunity to approach spatial developments in this part of De Beemster in a different way from the other, much more open and largescale parts of De Beemster. It has been decided to develop the "village grid" [burgergrid] and divide it into "neighbourhoods" and "ribbons". They are good starting points for integrating a modest housing development.*
 - ...The issue for Zuidoostbeemster is that the village is part of the wider landscape, the polder as a whole, with its own qualities and characteristics. This requires it to occupy a subservient position in terms of the nature of the buildings, partly because of Middenbeemster's role as the original main centre. Because this part of De*

*Beemster is not so open, it is important that its green periphery should be enough of a buffer against the neighbouring town of Purmerend outside the Beemster Polder and that a distance is literally kept between the new-build area and the historical ring dyke around the polder..."*¹

12. Met andere woorden: de Minister is van mening dat de woningbouw zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I een bescheiden omvang heeft en de kenmerken van het werelderfgoed niet aantast. Dit hangt samen met het feit dat in dit deel van de Beemster de verkaveling anders is dan in het overige deel van de Beemster. De manier waarop een en ander in de bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan is vertaald, is een goed uitgangspunt voor de integratie van deze woningbouw. Alleen ten aanzien van de wens om naast grondgebonden woningen ook hoogbouw mogelijk te maken, is door de RCE een opmerking gemaakt. Deze opmerking is niet relevant voor het bestreden bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de opmerking van de RCE over de hoogbouw heeft de gemeenteraad een partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I vastgesteld, waarin de hoogbouw die het bestemmingsplan Zuidoostbeemster mogelijk maakte, ongedaan is gemaakt.

13. Het World Heritage Committee heeft de status als werelderfgoed gehandhaafd. Hieruit blijkt dat het World Heritage Committee de visie van de RCE deelt.
14. Nadat het bestemmingsplan partiële herziening Zuidoostbeemster I was vastgesteld en in werking was getreden, maar voordat uw Afdeling zich over het beroep tegen het bestemmingsplan had uitgesproken, een uitwerkingsplan opgesteld. Dit geldt voor het gebied De Nieuwe Tuinderij West 1, waarvoor in mei 2011 een uitwerkingsplan is vastgesteld. Binnen dit plangebied zijn in september 2011 in totaal voor 112 woningen omgevingsvergunningen verleend. Zowel het uitwerkingsplan als de omgevingsvergunningen zijn inmiddels

¹ [vertaling gemachtigde]...In dit verband kan worden opgemerkt dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het Werelderfgoed actief heeft behouden.

- De bestemmingsplannen, "Zuidoostbeemster I" en "Middenbeemster (Vierde Kwadrant)", aangenomen door de gemeente Beemster, gebaseerd zijn op de hierboven vermelde regelingen en aldus goedgekeurd door de Provincie Noord - Holland.
- Bij de beoordeling van hoe de geplande woningbouw zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid voor het behoud van de waarde van het Werelderfgoed, is het probleem niet zozeer het aantal te bouwen woningen, maar gaat het meer over de culturele betekenis van de Beemsterpolder zoals die zal worden gezien en ervaren door de toekomstige generaties. Zoals toegepast op de woningontwikkeling, betekent dit waar en hoe worden de woningen gebouwd. De gemeente Beemster heeft deze vraag bestudeerd en heeft deze verwerkt in de ruimtelijke kwaliteitsplannen.
- In de Zuidoostbeemster werd besloten vast te houden aan de historische orthogonale structuur binnen de hoofdstructuur van de Beemster. De andere kleinschalige manier waarop het land in Zuidoostbeemster is verdeeld en haar enclaveachtige locatie bieden de mogelijkheid om ruimtelijke ontwikkelingen in dit gedeelte van de Beemster op een andere manier dan de andere meer open en grootschalige delen van de Beemster te benaderen. Er is besloten de dorps grid [burger grid] te ontwikkelen en dit in wijken en linten te verdelen. Het zijn goede uitgangspunten voor de integratie van een bescheiden woningbouwproject.
- ...Het probleem voor Zuidoostbeemster is dat de stad een onderdeel is van een breder landschap, de polder als geheel, met zijn eigen kwaliteiten en kenmerken. Dit vereist het innemen van een bescheiden positie in termen van de aard van de gebouwen, deels vanwege de rol van Middenbeemster als oorspronkelijk het belangrijkste centrum. Omdat dit deel van de Beemster niet zo open is, is het belangrijk dat de groene periferie genoeg buffer moet zijn tegen de naburige stad van Purmerend buiten de Beemster Polder en dat letterlijk afstand wordt gehouden tussen het nieuwbouw gebied en de historische ringdijk rond de polder...

onherroepelijk. Verwezen wordt naar figuur 1 uit dit verweerschrift. Ook is een multifunctionele complex inmiddels gerealiseerd

15. In uw uitspraak van 26 januari 2011 is het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I beoordeeld.² Een deel van het plangebied (met de bestemming W-U-2) lag buiten de rode contour, u heeft dat onderdeel van het beroep gegrond verklaard. Desondanks is het goedkeuringsbesluit vernietigd voor alle uit te werken bestemmingen. Voor het overige is het bestemmingsplan in stand gebleven.
16. Ook uw uitspraak van 28 maart 2012 is relevant.³ Deze heeft betrekking op de partiële wijziging van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. In plaats van een uit te werken bestemming Wonen, was op de plankaart de bestemming Woongebied opgelegd. Daardoor heeft de raad ingestemd met een rechtstreekse bestemming Woongebied in plaats van een nader afwegingsmoment door de bestemming Wonen uit te werken. Om die reden zijn de plandelen met de bestemming 'woongebied' vernietigd.
17. De gemeente Beemster maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. In de Woningbouwmonitor 2012 is voor de Stadsregio Amsterdam aangegeven dat het woningtekort in de Stadsregio Amsterdam oploopt en de netto groei van de woningvoorraad daalt. De daling van de productie zit vooral in de koop- en grondgebonden woningen. De Stadsregio Amsterdam heeft als doelstelling opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode (2010 – 2014). Met betrekking tot de gemeente Beemster zijn de volgende verstedelijkingsafspraken gemaakt: 543 woningen in de periode 2011 – 2014 en 551 woningen in de periode 2015 – 2019. De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is als vaste plancapaciteit in deze aantallen opgenomen.
18. In 2012 is regionaal, in het kader van het Provinciale Regionale Actie Programma traject, hierna: "RAP", afgesproken dat de gemeenten zich inzetten om het bruto aantal nieuwbouwwoningen, zoals genoemd in de Monitor Woningbouwcapaciteit Metropoolregio 2011, te realiseren. De woningbouwlocatie De Nieuwe Tuinderij is onderdeel van deze taakstelling.
19. In november 2012 hebben de bestuurders van de Stadsregio Amsterdam samen met de woningbouwcorporaties en de marktpartijen een lijst van projecten gemaakt die met voorrang moeten worden gerealiseerd (de prioriteitenkaart woningbouwprojecten). Doel van deze prioriteitenkaart is om de woningbouw in de regio Amsterdam te stimuleren, omdat deze steeds meer achterloopt bij de woningbehoefte. Opgemerkt wordt:

"...Op langere termijn is het tekort ten opzichte van de prognoses zelfs dramatisch te noemen. Dat vormt een bedreiging voor de economische vitaliteit van de regio. Het woon- en werkklimaat is gebaat bij een gestage woningbouwproductie die bijdraagt aan een aantrekkelijk woonklimaat. Het is duidelijk dat economisch herstel en

² AbRvS 16 januari 2011, nr. 200907212/1

³ AbRvS 28 maart 2012, nr. 201100216/1

hervorming van de woningmarkt nodig zijn om de bouwproductie weer op hoog niveau te krijgen.

Het gaat om projecten die belangrijk zijn en die een zetje nodig hebben. De lopende projecten kunnen gewoon doorgaan. De partijen hebben gezamenlijk de werking en de problemen op de regionale woningmarkt geanalyseerd. Hierbij is gebleken dat inzet op het roltrapmechanisme van cruciaal belang is. Belangrijkste element van de roltrap is de instroom van starters in Amsterdam en de doorstroom van (jonge) gezinnen naar de omliggende gemeenten. Dit vormt de sleutel tot betere doorstroming op de regionale woningmarkt en is cruciaal voor de vitaliteit van de hele regio. Het roltrapmechanisme dreigt nu te stagneren. Gekozen is daarom voor projecten die bijdragen aan de gewenste doorstroming.

Zo is een voorbeeld van een project op de lijst De Nieuwe Tuinderij in Beemster, een gezamenlijk project van de gemeente Beemster en Bouwfonds. Er worden zorgcomplexappartementen gebouwd en grondgebonden woningen..."

20. In 2013 is een Statement of Outstanding Universal Value (de OUV; de Uitzonderlijke Universele Waarde) van de Beemster vastgelegd. De universele waarden hebben te maken met het feit dat in de Beemster de unieke kenmerken van de eerste droogmakerij van deze omvang nog nagenoeg intact en duidelijk herkenbaar aanwezig zijn. Het gaat daarbij om:

"The polder was laid out in a rational geometric pattern, developed in accordance with the principles of classical and Renaissance planning. This mathematical land division was based on a system of squares forming a rectangle with the ideal dimensional ratio of 2:3. A series of oblong lots, measuring 180 metres by 900 metres, form the basic dimensions of the allotments. Five of these lots make up a unit, a module of 900 metres by 900 metres, and four units create a larger square. The pattern of roads and watercourses runs north to south and east to west, with buildings along the roads. The short sides of the lots are connected by drainage canals and access roads. The polder itself followed the outline of the lake, and the direction of the squares corresponds as much as possible with the former shoreline, so as to avoid creating unusable lots.

*Besides the grid pattern of roads, watercourses and plots of land, the polder is made up of a ring dyke, a ring canal (the Beemsterringvaart), and relatively high roads with avenues of trees. Several villages were planned for the polder and today these are Middenbeemster, Noordbeemster, Westbeemster, and Zuidoostbeemster. Protected monuments include religious, residential and farm buildings from the 17th to 19th centuries, industrial buildings (a mill, a smithy, water authority buildings and bridges) as well as the five forts constructed between 1880 and 1920, which formed part of the Defence Line of Amsterdam (also a World Heritage property)."*⁴

⁴ Vertaling gemeente: "De polder is ingericht in een rationeel geometrisch patroon, ontwikkeld volgens de principes van ordening uit de klassieke en Renaissance periodes. Deze wiskundige landverdeling is gebaseerd op een systeem van vierkanten die een rechthoek vormen, met een ideale

De verklaring sluit nieuwbouw niet uit. Uit de tekst blijkt dat:

“...There is an overall development policy for the polder, based on its attributes and specific identity. That policy forms the decision-making framework for balancing the heritage qualities and the various aims and developments. Spatial planning interventions, resulting from social and economic developments, are assessed in the light of the World Heritage status of the Beemster Polder. Specific projects ensure that the basic principles and results of the policy are included in zoning plans, the Municipal Area Agenda (Omgevingsnota), and the Strategic Structural Agenda (Structuurvisie) so that new developments strengthen the qualities of the World Heritage property.”⁵

21. Voorts is relevant de uitspraak van de voorzitter van uw Afdeling van 19 juni 2013 inzake het uitwerkingsplan De Nieuwe Tuinderij West 2.⁶ De voorzitter overweegt dat de vernietiging van en de onthouding van goedkeuring aan de plandelen met de bestemming ‘Wonen uit te werken (W-U)’ door de Afdeling bij uitspraak van 26 januari 2011 terugwerkende kracht heeft en dat de plandelen met voornoemde bestemming derhalve geacht moeten worden nooit te hebben bestaan. De voorzitter betwijfelt of het college van burgemeester en wethouders bevoegd was om het uitwerkingsplan vast te stellen. Op 9 juli 2013 heeft uw Afdeling een uitspraak gewezen in de bodemzaak, waarin eveneens is vastgesteld dat het college van burgemeester en wethouders niet bevoegd was tot het vaststellen van het uitwerkingsplan.⁷
22. Omdat grote belangstelling voor de woningen in De Nieuwe Tuinderij bestaat en de behoefte aan nieuwe woningen groot is, heeft de raad besloten om de plangebieden in individuele bestemmingsplannen verder te ontwikkelen. De keuze voor de ontwikkeling per deelgebied vloeit voort uit de wens invloed te houden op de fasering en voortgang van de uitvoering van de ontwikkeling van het plangebied. Eerder heeft

formaatverhouding van 2:3. Een serie van langwerpige stukken grond, van 180 bij 900 meter, vormen de basisformaten van de percelen. Vijf van deze percelen vormen een eenheid, een module van 900 bij 900 meter, en vier eenheden vormen een groter vierkant. Het patroon van wegen en waterwegen lopen van noord naar zuid en van oost naar west, met bebouwing langs de wegen. De korte kanten van de percelen zijn op elkaar aangesloten middels ontwateringskanalen en toegangswegen. De polder zelf volgt de vorm van het voormalige meer, en de richting van de vierkanten komt zoveel mogelijk overeen met de vroegere kust, zodat er geen onbruikbare percelen zijn.

Behalve het rasterpatroon van de wegen, waterwegen en landpercelen, wordt de polder omringd door een ringdijk en een ringvaart, (de Beemsterringvaart) en relatief hooggelegen wegen met bomen langs zij. Er werden verschillende dorpen gepland in deze polder, en vandaag zijn dat Middenbeemster, Noordbeemster, Westbeemster, en Zuidoostbeemster.”

⁵ [vertaling gemeente]... Er is een algemeen ontwikkelingsbeleid voor de polder, gebaseerd op de bijzondere eigenschappen en specifieke identiteit. Dit beleid vormt het beslissingskader voor het behouden van de balans tussen de kwaliteiten van het erfgoed en de verschillende doelen en ontwikkelingen. Ruimtelijke interventies, voortkomend uit sociale en economische ontwikkeling, worden getoetst vanuit de Werelderfgoed status van de Beemster Polder. Specifieke projecten zorgen ervoor dat de basisprincipes en de resultaten van het beleid zijn opgenomen in bestemmingsplannen, de Omgevingsnota en de Structuurvisie, zodat nieuwe ontwikkelingen de kwaliteiten van het Werelderfgoed versterken.

⁶ Vz. AbRvS 19 juni 2013, nr. 201304038/2

⁷ AbRvS 9 juli 2013, nr. 201304038/3

de gemeenteraad in hetzelfde plangebied de bestemmingsplannen Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat vastgesteld. De Stichting heeft tegen het vaststellingsbesluit van de beide bestemmingsplannen beroep aangetekend. Een deel van de nu aangevoerde beroepsgronden zijn ook in dat beroep aan de orde gesteld. Het beroep van de Stichting is door uw Afdeling in de uitspraak van 15 oktober 2014 ongegrond verklaard.⁸

Bestreden bestemmingsplan: Benonistraat

23. In het bestreden bestemmingsplan is gekozen om de kavels bij recht de woonbestemming toe te kennen. Kader voor de ontwikkeling en de verkaveling van de percelen is het beeldkwaliteitsplan dat ook aan het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I en het advies van de RCE ten grondslag heeft gelegen. Ook Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben het plan de Nieuwe Tuinderij beoordeeld en zekerheidshalve voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, hierna: 'ARO' vanwege de ligging van de bestemmingsplangebieden (in het Nationaal Landschap Laag Holland en het Werelderfgoed). Gedeputeerde Staten stellen in hun reactie, die als bijlage 10 aan u is toegezonden, dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (versie maart 2013), hierna: "PRVS". Gedeputeerde Staten en de ARO zijn van mening dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan de belangrijkste structurele elementen van het Werelderfgoed respecteren en de kernkwaliteiten niet aantasten.
24. Het stedenbouwkundig bureau SVP heeft in een notitie van 25 november 2013, die als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting is gevoegd en u als bijlage 11 bij de processtukken aantreft, nog eens beschreven waarom de nieuwbouwplannen de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed en het Nationaal landschap Laag Holland niet aantasten.

Het recht: regelgeving Werelderfgoed en PRVS

25. Het werelderfgoed is beschermd door artikel 2.13 van het Barro. In bijlage 8 zijn de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde opgenomen. Als kernkwaliteiten zijn aangewezen het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven vroeg 17^{de} eeuwse (landschapsarchitectonische) 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 19^{de} eeuwse gemalen en molengangen;
 - De structuur en het karakter van (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 - Grote openheid.

⁸ AbRvS 15 oktober 2014, nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6

De Provincie dient op grond van artikel 2.13.4 Barro deze kernkwaliteiten in een Provinciale Verordening uit te werken en te objectiveren.

26. In de PRVS heeft de Provincie Noord-Holland voor de Beemster de kernkwaliteiten uitgewerkt. De doorwerking van het provinciaal beleid vindt plaats op basis van de PRVS 2012, die in februari 2014 opnieuw is vastgesteld als Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In artikel 21 en 22 lid 1 PRV is opgenomen dat de kernkwaliteiten zijn omschreven in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie en de bijlage 1 bij de PRVS. Daarin is opgenomen:

“Droogmakerij de Beemster is in 1999 geplaatst op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Het is een meesterwerk van creatieve planning. In het ontwerp van de droogmakerij zijn de idealen van de Oudheid en de Renaissance toegepast. De 17^{de} eeuwse idealen zijn nog steeds goed waarneembaar in het totale gebied. De Beemster heeft een internationale voorbeeldfunctie gehad voor andere droogmakerijen en staat symbool voor een grote stap in de omgang van de mens met het water. Het concept dat ten grondslag heeft gelegen aan de ruimtelijke indeling van de droogmakerij de Beemster is sinds de aanleg in de 17^{de} eeuw in essentie niet veranderd. Het ensemble van de droogmakerij bestaat naast het grid van wegen, waterlopen en percelen en een grote mate van openheid, uit de ringdijk en ringvaart, relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting, monumentale stolpboerderijen en molengangen, vijf forten van het Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam en de nederzettingen Middenbeemster, Noordbeemster, Westbeemster en Zuidoostbeemster.”

27. In de leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland worden op p. 55 en 56 de kernkwaliteiten van het landschap (landschaps-DNA) en de dorpen (dorps-DNA weg- en vaartdorpen) afzonderlijk beschreven. Als kernkwaliteiten van dorpen zijn aangemerkt:
- Geometrisch en planmatig van opzet
 - Weg of vaart is structuurdrager
 - Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder
 - Lint: geconcentreerd bebouwingslint langs ringvaart
 - Kruis: van oorsprong evenwichtige ontwikkeling
 - Kruis: harde bebouwingsranden in contrast met het omringende landschap, woningen zijn naar buiten georiënteerd
 - Iedere polder heeft eigen kenmerkende opbouw en structuur.

28. In de uitspraak van uw Afdeling van 15 oktober 2014, nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6 wordt vastgesteld dat:

“... er geen grond voor het oordeel is dat de raad zich niet, met verwijzing naar de notitie en de reactie van SVP, op het standpunt mocht stellen dat bebouwing in Zuidoostbeemster de kernkwaliteiten "grote openheid" en "oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen" behoudt of versterkt. Gelet hierop geeft hetgeen de stichting heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat zich strijd voordoet met artikel 22, eerste lid, van de PRVS.”

29. In artikel 22 PRV is daarnaast een verbod opgenomen op het ontwikkelen van grootschalige stads- of dorpslocaties en een project of activiteit die de uitgewerkte uitzonderlijk universele waarde van het Unesco werelderfgoed De Beemster aantast of doet verdwijnen. Uit artikel 22 lid 4 PRV volgt dat grootschalige stads- en dorpslocaties wel kunnen worden ontwikkeld indien wordt voldaan aan de criteria genoemd in artikel 13, tweede lid, artikel 14 tweede lid en artikel 15 PRV.
30. Onbetwist is dat het plangebied van het bestemmingsplan tot de wijziging van de PRVS in februari 2014 binnen het bestaand bebouwd gebied lag, als bedoeld in artikel 9 van de PRVS. Ondanks dat op de kaart waarop de bestaande bebouwde gebieden zijn opgenomen, de locatie nog steeds binnen bestaand bebouwd gebied ligt, lijkt de tekst opgenomen in artikel 9 te suggereren dat de koppeling tussen deze kaart en de definitie is losgelaten. Op het moment waarop de wijziging van de PRVS is vastgesteld, had het ontwerp-bestemmingsplan reeds ter inzage gelegen. Desondanks is het bestemmingsplan zekerheidshalve ook getoetst aan artikel 13 en 15 PRV, verwezen wordt naar pagina 17 tot en met 20 van de bestemmingsplantoelichting.
31. In de uitspraak van uw Afdeling van 15 oktober 2014, nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6 wordt een aantal van deze criteria getoetst. De Afdeling overweegt in ro 3.11 ev:

“Wat betreft de vraag of de plannen strijdig zijn met artikel 22, tweede lid, van de PRVS, overweegt de Afdeling dat, zelfs als sprake zou zijn van een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie als bedoeld in dat artikellid, voor vernietiging van de bestreden besluiten geen aanleiding bestaat, indien het subsidiaire standpunt van de raad, dat is voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22, vierde lid, van de PRVS, in rechte stand kan houden. Gelet hierop zal de Afdeling hierna bezien of dit subsidiaire standpunt in rechte stand kan houden.”...

...“Gelet op het vorenstaande bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene woningen een groot openbaar belang dienen, als bedoeld in artikel 22, vierde lid, aanhef en onder a, van de PRVS.”...

...“Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door de stichting genoemde andere mogelijkheden geen reële andere mogelijkheden zijn, als bedoeld in artikel 22, vierde lid, aanhef en onder e, van de PRVS.”

Beroepsgronden en het verweer:

32. De Stichting heeft de navolgende beroepsgronden aangevoerd tegen het bestemmingsplan
1. Strijd met de aanwijzing als Unesco Werelderfgoed
 2. Strijd met artikel 22 van de PRV omdat de kernkwaliteiten openheid en behoud orthogonale structuur van De Beemster door het bestemmingsplan Benonistraat aangetast;

3. De planregels bieden onvoldoende bescherming voor het behoud van de kernkwaliteiten van De Beemster;
4. Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 13 lid 2 onder c PRV;
5. het onderzoek naar de flora en fauna in het gebied is onvoldoende, voor wat betreft de diersoort Gewone dwergvleermuis.

Beroepsgrond 1: Strijd met de aanwijzing Werelderfgoed

33. De Stichting voert aan dat verdere verstedelijking in de Beemster onaanvaardbaar wordt geacht omdat de bebouwing de openheid van het gebied aantast en in het nominatiedossier (het dossier dat ten grondslag lag aan de aanwijzing als Werelderfgoed) is opgenomen dat het provinciale structuurplan geen verdere stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.
34. De gemeenteraad merkt op dat dit exact hetzelfde argument is dat de Stichting eerder tegen het vaststellingsbesluit van de bestemmingsplannen Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat heeft ingebracht.
35. De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat het nominatiedossier slechts een van de procedurestukken voor het Werelderfgoed is. Naast het nominatiedossier, zijn ook het aanwijzingsbesluit, het State of Conservation Report uit 2009 en de vaststelling van de Outstanding Universal Values uit 2014 van belang voor de reikwijdte van de bescherming van de Beemster als werelderfgoed. Opmerkingen in het nominatiedossier zijn niet zo absoluut als de Stichting lijkt te veronderstellen. In het overzicht van de feiten, onder randnummers 9 t/m 12 en 18 is toegelicht dat de status als werelderfgoed niet in de weg staat aan de bouw van woningen.
36. Daarbij komt dat in het State of Conservation report van de Minister uit september 2009, expliciet alle woningbouwplannen in het bestemmingsplangebied, waaronder de woningbouw die is voorzien in het bestemmingsplan Benonistraat zijn benoemd en de effecten op de universele kenmerken zijn beoordeeld. Bij de beoordeling van hoe de geplande woningbouw zich verhoudt tot de verantwoordelijkheid voor het behoud van de waarde van het Werelderfgoed, is het probleem niet zozeer het aantal te bouwen woningen, maar gaat het meer over de culturele betekenis van de Beemsterpolder zoals die zal worden gezien en ervaren door de toekomstige generaties. De Minister is van mening dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het Werelderfgoed actief heeft behouden. De World Heritage Committee heeft in dit State of Conservation report geen aanleiding gezien om de Beemster van de lijst met werelderfgoederen te schrappen of nadere vragen te stellen. Ook in het Statement of Outstanding Universal Value uit 2013 acht de World Heritage Committee nieuwbouw niet uitgesloten en wordt geen aantasting van de kernkwaliteiten vastgesteld.
37. Ook uw Afdeling was, zo volgt uit r.o. 3.5 van de eerder aangehaalde uitspraak van 15 oktober 2014, van mening dat de gemeenteraad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de woningbouwplannen in De Nieuwe Tuinderij niet in strijd zijn met de aanwijzing als Werelderfgoed. De Afdeling stelt:

...“De omstandigheid dat in het nominatiedossier, dat ten grondslag lag aan de aanwijzing als werelderfgoed, naar gesteld, is opgenomen dat het provinciale plan geen verdere stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, laat onverlet dat in 2009 door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een onderzoek is verricht naar de consequenties van, onder meer, de thans voorziene woningbouw in Zuidoostbeemster. Uit het State of Conservation Report komt, samengevat weergegeven, naar voren dat de woningbouw de kenmerken van het werelderfgoed niet aantast, waarbij van belang is dat de verkaveling in Zuidoostbeemster anders is dan in de rest van De Beemster en het gebied niet een open karakter heeft zoals de rest van De Beemster. Gelet hierop, daarbij in aanmerking genomen dat de raad onweersproken heeft gesteld dat het World Heritage Committee in het State of Conservation Report geen aanleiding heeft gezien om De Beemster van de lijst met werelderfgoederen te schrappen of om nadere vragen te stellen, heeft de raad zich, naar het oordeel van de Afdeling, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de plannen, waarmee in woningbouw is voorzien, niet zullen leiden tot een aantasting van het werelderfgoed.”

38. In het State of Conservation Report is, zoals volgt uit het feitenoverzicht, gekeken naar alle woningbouwplannen in dit gebied. De conclusie van de Afdeling over de woningbouwplannen opgenomen in het bestemmingsplan Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat kan derhalve op grond van dezelfde overweging worden doorgetrokken naar de woningbouwplannen die in het bestemmingsplan Benonistraat zijn voorzien.

Conclusie:

39. De gemeenteraad komt tot de conclusie dat het vaststellingsbesluit niet in strijd is met de aanwijzing als Werelderfgoed.

Beroepsgrond 2: Strijd met de PRV

40. Voorts stelt de Stichting dat de in het bestemmingsplan toegelaten woningbouw in strijd is met artikel 22 PRV. De gemeenteraad stelt vast dat in geschil is of de kernkwaliteit “openheid van het landschap” en de orthogonale structuur wordt aangetast als gevolg van de in het bestemmingsplan voorziene woningbouw.

De toetsing door de onafhankelijk deskundigen:

41. Zoals hiervoor onder het kopje ‘de feiten’ is uitgeschreven, zijn de kernkwaliteiten uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van de woningbouw. Dit blijkt onder meer uit:
- het in 2005 in opdracht van de provincie Noord-Holland, de gemeente Beemster en de Milieufederatie Noord-Holland uitgevoerd onderzoek ‘Des Beemsters’,
 - het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan ‘De Nieuwe Tuinderij’ uit 2007. Dit plan is gebaseerd op de historische ontwikkeling van de Beemster en de

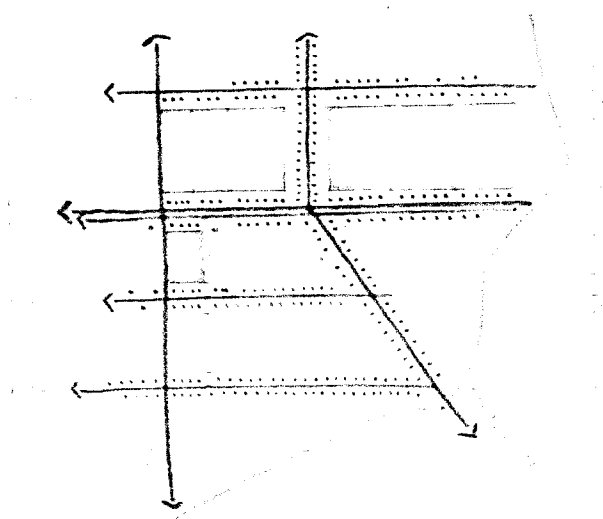
landschappelijke structuren, zoals waterlopen en wegen en aanwezige bebouwing.

42. Onder de randnummers 9 t/m 12, 18 en 33 is beschreven dat het beeldkwaliteitsplan waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, is beoordeeld door de RCE in het State of Conservation report uit september 2009 en de World Heritage Committee van dit rapport kennis heeft genomen. Gedeputeerde Staten en de ARO hebben geadviseerd over de planregeling. Zij zijn alle van mening dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan de belangrijkste structurele elementen van het Werelderfgoed respecteren en de kernkwaliteiten niet aantasten. De ontwikkeling is volgens GS en de ARO in overeenstemming met de eisen die in de Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen. De Minister is van mening dat de gemeente Beemster met grote zorgvuldigheid de bijzondere universele waarde van het Werelderfgoed actief heeft behouden. De World Heritage Committee acht nieuwbouw niet uitgesloten en ziet nieuwbouw niet als aantasting van de kernkwaliteiten. De gemeenteraad concludeert dat deze beoordelingen door onafhankelijke deskundigen van doorslaggevende betekenis zijn bij de beoordeling van de vraag of de woningbouw de kernkwaliteiten van de Beemster aantast.
43. Het rapport van Hylkema Consultants, dat het standpunt van de Stichting onderbouwt dat sprake zou zijn van een aantasting van de kernkwaliteiten, kan naar de mening van de gemeenteraad niets aan deze conclusie afdoen. Het rapport van Hylkema Consultants is eveneens in de procedure tegen de bestemmingsplannen Burgemeester Postmastraat en Notarisappelstraat aan uw Afdeling toegezonden. Daarop is door SVP gereageerd, een kopie van deze reactie is als bijlage 32 aan u toegezonden. Een samenvatting van de discussie tussen beide deskundigen treft u aan als **bijlage 34** bij dit verweerschrift aan.
44. De Afdeling heeft deze rapporten beoordeeld en komt in de uitspraak van 15 oktober 2014 in ro 3.10 tot de conclusie dat:

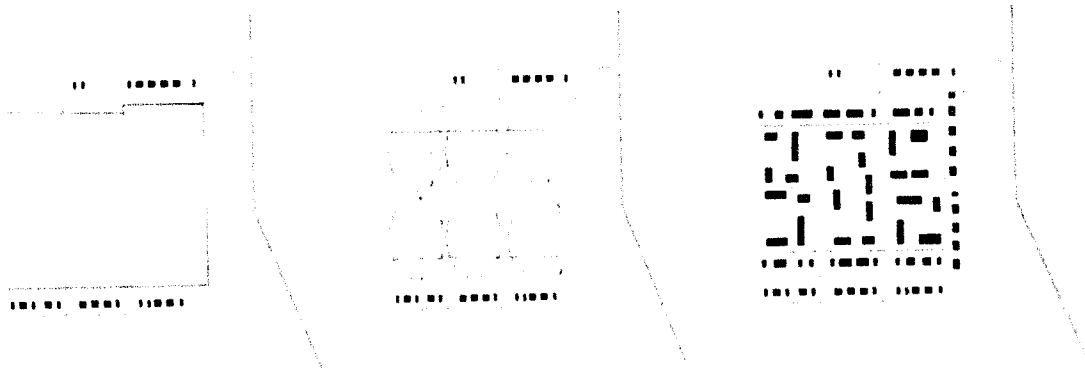
“Wat betreft de verwijzing van de stichting naar de stukken van Hylkema Consultants heeft de raad gesteld dat zowel Hylkema Consultants als SVP aangeven dat Zuidoostbeemster in ruimtelijk opzicht een speciale plaats in De Beemster inneemt. Gelet op de uitzonderlijke positie binnen De Beemster acht de raad Zuidoostbeemster geschikt voor de noodzakelijke woningbouw, waarbij de raad de ter plaatse reeds aanwezige, door SVP genoemde bebouwing in aanmerking heeft genomen en tevens erop heeft gewezen dat de zichtlijnen in Zuidoostbeemster blijven behouden. Ook heeft de raad hierbij betrokken dat met de in de plannen voorziene bebouwing de openheid in andere delen van De Beemster niet wordt aangetast. Gelet op deze toelichting, daarbij mede in aanmerking genomen hetgeen hiervoor onder 3.5 is overwogen, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet, met verwijzing naar de notitie en de reactie van SVP, op het standpunt mocht stellen dat bebouwing in Zuidoostbeemster de kernkwaliteiten "grote openheid" en "oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen"

behoudt of versterkt. Gelet hierop geeft hetgeen de stichting heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat zich strijd voordoet met artikel 22, eerste lid, van de PRVS. Het betoog faalt."

45. Van belang is verder dat de uitzonderlijke positie die aan het bestemmingsplangebied Benonistraat in het beroepschrift wordt toegedicht niet is onderbouwd door een deskundigenrapportage en niet volgt uit het rapport van Hylkema Consultants die door de Stichting is overgelegd.
46. De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat, anders dan de Stichting aanvoert, het bestemmingsplan Benonistraat geen "extra aantasting" van de kernkwaliteiten tot gevolg heeft omdat de plannen altijd in het geheel als "De Nieuwe Tuinderij" door deskundigen zijn beoordeeld. Ook de stelling van de Stichting dat, anders dan het plangebied voor de Notarisappelstraat en de Burgemeester Postmastraat, het plangebied voor de Benonistraat nooit is bebouwd, is onjuist. Het plangebied "Benonistraat" grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan Notarisappelstraat. Beide gebieden zijn nooit bebouwd geweest en kennen bovendien dezelfde schaal van openheid.
47. Ook passen het bestemmingsplangebied en de te bouwen woningen in het plangebied van het bestemmingsplan Benonistraat binnen het historische "grid" en voldoet het plan aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan, zoals volgt uit de notitie van SVP d.d. 27 maart 2014, die als bijlage 32 al aan u is toegezonden, waarin de onderstaande figuren zijn opgenomen:



Figuur 4: historische gridstructuur Zuidoostbeemster met ondiepe kavels langs de paden en diepe kavels in de 'tussen'gebieden en de vertaling van dit principe naar het patroon van lintenbebouwing op ondiepe kavels langs de paden en buurten op de diepe kavels ertussen, p. 12 en 13 rapport SVP 27 maart 2014



Figuur 5: schematische weergave van patroon De Nieuwe Tuinderij (bestaande situatie, bebouwingsclusters en totale buurt), uit rapport SVP 27 maart 2014

Binnen dit “raster” kan volgens het beeldkwaliteitsplan woonbuurten met een eigen op het gebied geïnspireerde opbouw gerealiseerd worden. De buurten zijn opgebouwd uit kleinere bebouwingsclusters, gescheiden door groenstructuren, gekoppeld aan bestaande watergangen. Tot slot is het huidige verschil in bebouwingsstructuur tussen de linten en de buurten, het dorps-DNA van Zuidoostbeemster, ook toegepast op de architectonische uitwerking. Voor de bebouwing langs de linten, waaronder in het bestemmingsplan Benonistraat de woningen langs het Noorderpad vallen, wordt, aangehaakt op de rentenierswoningen die langs de linten al aanwezig zijn; vrijstaande woningen met een lage goot en een steile kap, vrij dicht op elkaar gebouwd. In de buurten, de overige woningen in het bestemmingsplan Benonistraat, wordt aangehaakt bij de bestaande buurten.

48. Ook de stelling van de Stichting dat in het noordelijk gebied met de bestemming W-2 meer huizen worden gebouwd en daarmee is het plan in strijd met het stedenbouwkundig plan. Voorop staat de gemeenteraad van mening is dat de huidige planregeling een goede ruimtelijke ordening weergeeft en de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed niet aantast. Uit het State of Conservation report volgt letterlijk dat niet zozeer het aantal te bouwen woningen relevant is. Van belang is de culturele betekenis van de Beemsterpolder zoals die zal worden gezien en ervaren door de toekomstige generaties. Toegepast op de woningontwikkeling, betekent dit dat van belang is waar en hoe hoog de woningen worden gebouwd en niet zo zeer of meer of minder woningen worden gebouwd. De gemeenteraad is van mening dat de 6 woningen passen binnen de historische orthogonale (grid)structuur en geen aantasting van het Werelderfgoed tot gevolg hebben.

Conclusie

49. De gemeenteraad concludeert dat onafhankelijke deskundigen van mening zijn dat de woningbouwontwikkelingslocatie De Nieuwe Tuinderij de kernkwaliteiten van de Beemster niet aantast. Nu het bestreden bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een deel van deze woningen, geldt deze conclusie ook voor het bestreden bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Benonistraat past in het beeldkwaliteitsplan, er is geen sprake van “extra aantasting” zoals de Stichting stelt. Door SVP is toegelicht dat de woningbouwplannen in De Nieuw Tuinderij de kernkwaliteiten van

het Werelderfgoed niet aantasten. De gemeenteraad heeft zich op het oordeel van SVP en de onafhankelijke deskundigen gebaseerd en is van mening dat aan deze onderzoeken doorslaggevende betekenis toekomt. De Afdeling heeft de gemeenteraad eerder in deze conclusie gevolgd. De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat op basis van het rapport van Hylkema niet kan worden gesteld dat de bestemmingsplannen onvoldoende rekening houden met de kernkwaliteiten die voor het gebied gelden.

Beroepsgrond 3: voldoende waarborgen in de planregels?

50. Anders dan de Stichting aanvoert, is de gemeenteraad van mening dat planuitwerking zelf voldoende waarborgen biedt om het beeldkwaliteitsplan te vertalen. Het plangebied zelf past binnen het "grid" en in het bestemmingsplan liggen de locaties van de woningen, de schaal van de ruimte en het bouwvolume vast. In het bestemmingsplan is voorzien in een variatie aan korte en lange bouwblokken met afwisselende voor- of zijtuinen, waarover in het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken. Ook is een andere bestemming opgenomen voor de vrijstaande woningen langs het Noorderpad en de woningen in de buurt, waardoor vastligt dat gevarieerd wordt in verschijningsvorm (vrijstaand of juist aaneengesloten).
51. Ook voor de meer globalere bestemming W-2 zijn voldoende waarborgen opgenomen. In de planregels zijn voorschriften opgenomen waarmee de locatie van het bouwblok en de ligging van de voorgevel van de woningen wordt vastgelegd. Verwezen wordt naar artikel 8.2.2 onder g en h, waarin is opgenomen dat de voorgevel van de woningen binnen het bestemmingsvlak W-2 haaks danwel parallel aan de bestemmingsgrenzen van de aangrenzende bestemmingen Groen en Verkeer, grenzend aan de bestemming W- 2, moeten worden gebouwd. Hierdoor wordt de orthogonale structuur, die kenmerkend is voor de Beemster, ook binnen het plangebied geborgd. Daarnaast is van belang dat met name de watergang van betekenis is voor het behouden van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed. De waterloop heeft in het bestemmingsplan de bestemming Water gekregen.
52. De architectuur, de kleur van de gevel en het materiaalgebruik zijn aspecten die in de welstandstoetsing aan de orde komen en zich niet lenen voor een vertaling in het bestemmingsplan.

Conclusie

53. De gemeenteraad concludeert dat het beeldkwaliteitsplan goed is vertaald in de bestemmingsplanregels.

Beroepsgrond 4: strijd met artikel 13 lid 2 onder c PRV?

54. De Stichting voert aan dat niet is voldaan aan artikel 13 lid 2 onder c PRV, omdat nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Zij voeren daarvoor de navolgende gebieden aan: Solar Campus gebied ten noorden van Purmerend en het Purmerbos in Purmer Zuid.
55. Op p. 19 van de bestemmingsplantoelichting wordt uitgewerkt dat de nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd op andere locaties binnen bestaand

bebouwd gebied van de gemeente Beemster. De enige (andere) reële mogelijkheid voor een woningbouwplan van enige omvang, betreft het gebied aan de oostzijde van de Purmerenderweg (o.a. voormalig zwembadterrein en terrein voormalige korfbalvereniging). Als gevolg van de gewijzigde definitie van het bestaand bebouwd gebied in de PRV, zijn deze gronden, nu ook buiten bestaand bebouwd gebied komen te liggen, en daarmee feitelijk niet meer relevant voor de toets aan artikel 13 lid 2 onder c PRV. Voor deze gronden, welke ook deel uit maken van de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij, worden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld, waarbij de planning is om de procedure in 2015 te starten. Deze locatie is derhalve geen alternatief voor de woningen die zijn voorzien in het bestemmingsplan Benonistraat. Er is gekozen om te starten met verschillende deelplannen in De Nieuwe Tuinderij – west omdat deze aansluiten op het reeds gerealiseerde plan-deel en de woningbouw op locatie Kwekerij Slot, de speeltuin en de MFC waarin onder meer een school, buurthuis en peuterspeelzaal zijn gevestigd. Het onderhavige deelplan sluit aan op de gronden van het vastgestelde bestemmingsplan Notarisappelstraat, waarvan de woningen inmiddels in aanbouw zijn en die op haar beurt weer aansluit op de gerealiseerde 42 woningen.

56. Hoewel de gemeenteraad primair van mening is dat artikel 13 lid 2 onder c PRV niet noopt tot een onderzoek naar de mogelijkheden buiten de eigen gemeente, heeft zij zekerheidshalve wel een onderzoek naar die mogelijkheden uitgevoerd. Buiten de gemeentegrenzen geldt voor de gronden ten zuiden van de gemeente de status 'Rijksbufferzone' op basis waarvan verstedelijking niet is toegestaan. Ten noorden van Purmerend is het Nationaal Landschap De Stelling van Amsterdam en Laag Holland gelegen. Ten oosten van Purmerend ligt de Ecologische Hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat de gehele regio wordt vertegenwoordigd door waardevolle gronden en dat binnen de gemeente, maar ook in de directe omgeving buiten de gemeentegrenzen geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn.
57. De Stichting stelt dat in de voorgaande procedure nog alternatieven voor woningbouw in de Nieuwe Tuinderij zijn genoemd. Het gaat daarbij om locaties in de gemeente Purmerend, zoals Weidevenne, Weermolen West, Kop van West. Ook deze locaties zijn door de gemeenteraad onderzocht. Ook voor deze locaties geldt woningbouwplannen zijn en worden ontwikkeld en wel door de gemeente Purmerend. De woningbouwlocaties zijn volgens de Bevolkingsprognose 2013-2028 van de gemeente Purmerend noodzakelijk om te voorzien in de woningbehoefte voor de eigen inwoners.⁹ Deze locaties vormen volgens de gemeenteraad derhalve geen alternatief voor de woningbouw die in het gebied De Nieuwe Tuinderij is voorzien. In de uitspraak van 15 oktober 2014, heeft de Raad van State in de gemeente in deze conclusie gevolgd.
58. In deze procedure zijn door de Stichting de locaties, Solar-Campusgebied en gronden die worden aangeduid als "het Purmerbos" aangedragen. Allereerst wordt opgemerkt dat ook deze locaties buiten de gemeentegrenzen van de gemeente

⁹ Bevolkingsprognose Purmerend 2013-2028, p.10

Beemster liggen. Vervolgens, geldt dat de locatie van het gebied dat als Purmerbos wordt aangeduid, zo ruim is omschreven dat daardoor niet duidelijk wordt op welke locatie exact de Stichting nu een alternatief voor de woningbouw ziet.

59. Voor wat betreft het gebied dat is weergegeven in bijlage 5, het Solar-Campusgebied, geldt, dat deze locatie ook al eerder door de Stichting is aangevoerd, in r.o. 3.12 van uw uitspraak van 5 oktober 2014 heeft uw Afdeling geconcludeerd dat het gebied onderdeel uit maakt van het plangebied van het bestemmingsplan Baansteede-Noord, waarin de gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid is regionaal afgestemd en als benoemd als "harde plancapaciteit" Bedrijvigheid. Daarom vormt ook deze locatie geen alternatief voor de in onderhavige plannen voorziene woningbouw.

Conclusie

De gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 13 lid 2 onder c PRV.

Beroepsgrond 5: Onderzoek naar Flora en Fauna

60. De Stichting voert aan dat aan de noordzijde van het plangebied een kraamkolonie van de Gewone dwergvleermuis, in 2010 zou zijn waargenomen. De gevolgen van de woningbouw voor deze kraamkolonie zouden niet zijn onderzocht.
61. Het onderzoek uit 2010 is in 2014 geactualiseerd. Dit onderzoek is als bijlage 33 voorafgaand aan de zitting aan u toegezonden. Op pagina 19 en bijlage 3 vindt u de conclusies van dit onderzoek daaruit volgt dat geen kraamkolonies in het plangebied zijn aangetroffen.

Conclusie

61. De gemeenteraad is van mening dat niet vaststaat dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding is.

Reden waarom:

Gezien het voorgaande, verzoekt de gemeenteraad van de gemeente Beemster u:

- I. het verzoek van de Stichting Beemstergroen af te wijzen, althans ongegrond te verklaren;
- II. ex artikel 8:86 Awb uitspraak in de hoofdzaak te doen;
- II. het beroep van de Stichting Beemstergroen af te wijzen.

Waar nodig zal de gemeenteraad ter gelegenheid van de mondelinge behandeling nog een nadere toelichting geven.

Hoogachtend,

J.S. Haakmeester
Advocaat

Bijlage: 1

BIJLAGE 34

Reactie op onderzoek Hylkema Consultants

1. Kort gezegd voert Hylkema Consultants aan dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met de openheid van het landschap en het historische verkavelingspatroon van het plangebied. Nu deze verkaveling is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan, geldt dit derhalve ook voor het beeldkwaliteitsplan dat eerder door de RCE is getoetst (zoals hiervoor is beschreven).
2. In de aanvullende notitie van SVP overgelegd als bijlage 32 worden allereerst de toepasselijke kernkwaliteiten beschreven, zoals die zijn opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In de leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderscheid gemaakt tussen het open polderlandschap en de bebouwde delen, van het landschapstype 'Droogmakerijenlandschap'. Deze laatste kenmerken zich door een geometrische en planmatige opzet, waarbij de weg of vaart de structuurdrager is. Daarnaast heeft iedere polder een eigen kenmerkende opbouw en structuur. De kernkwaliteit 'openheid' wordt aan de landschappen toegekend.
3. Vervolgens wordt door SVP vanaf p. 4 stapsgewijs toegelicht dat binnen de "tuinhoek" sprake is van een historisch gegroeid fijnmaziger netwerk van wegen, vaarten en sloten (grid). Op p. 8 wordt vervolgens geconcludeerd dat de zuidoosthoek van de Beemster zich door haar geografische ligging de afgelopen eeuwen heeft ontwikkeld van een nagenoeg open tuindergebied tot een plek waar gewoond, geleefd en ondernomen wordt. Gesteld wordt:

"Het open karakter is daarmee versnipperd tot achtertuinten, open restgebieden, moestuinen, perifere functies als zwembad en sportvelden (inmiddels verplaatst en gesloopt), tuincentra, etc. Door de bouw van de woningen aan de linten hebben juist deze structuurlijnen, als zichtlijnen door het gebied, een bijzondere waarde gekregen. Dat voor deze kavels niet overal de historische kaveldiepte van 60 meter is aangehouden, heeft aan de herkenbaarheid van het gridpatroon niets afgedaan; ondiepe kavels langs de linten en een grotere kavelmaat in het 'tussen'gebied. Het is begrijpelijk dat de direct aanwonenden aan deze 'tussen'gebieden een bijzondere waarde toekennen. Een vrij zicht vanuit de woning en de achtertuin en het ontbreken van directe achterburen is uiteraard waardevol. Maar dat dit om een andere waarde gaat dan de kernwaarde 'grote openheid' zoals deze in de rest van De Beemster aanwezig is, moge duidelijk zijn."

4. Vervolgens wordt op p. 9 en verder toegelicht hoe het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelingslocatie rekening houdt met het historisch gegroeide grid. SVP komt op p. 13 tot de conclusie dat de nieuwe bebouwing zich logisch voegt in het grid van Zuidoostbeemster. De sloten vormen als historische lijnen belangrijke structuurlijnen binnen de ontwikkeling en met de maat en de schaal van zowel de bebouwingsclusters als de bouwblokken zelf wordt goed aangesloten bij de maat en schaal die historisch gezien zo kenmerkend is voor de kavels in het gebied. SVP concludeert dat de ontwikkeling van woningbouw conform het beeldkwaliteitsplan

de kernkwaliteiten niet aantast, maar daar op zorgvuldige wijze op is voortgeborduurd.

5. Op p. 14 ev gaat SVP in op de kritiek van Hylkema, hieronder is samenvatting van deze reactie opgenomen:
- Zo trekt Hylkema op pagina 7 de conclusie dat SVP het historisch grid van de Tuindershoek niet als uitgangspunt heeft genomen en dat SVP de stedenbouwkundige ontwikkeling uit de jaren vijftig en zestig doorzet en deze aankleedt met een analyse die niet vanuit de historiciteit van de gehele Beemsterpolder wordt ondersteund. SVP is van mening dat in het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij juist op een zorgvuldige wijze is omgegaan met het historische gridpatroon van de Tuindershoek. Het behouden van de ondiepe kavels langs de paden en het realiseren van een buurt op de grotere, hiertussen gelegen, tuinderkavels is een passende vertaling. Door binnen dit patroon de historische sloten als openbare routes op te nemen tussen de paden, wordt aangehaakt op de functie van aan- en afvoerroute die deze vaarten in het verleden vervulden. Daar waar in de jaren vijftig en zestig met de invulling van de gebieden tussen de paden geen rekening werd gehouden met bestaande sloten of kavelgrenzen, is dit in De Nieuwe Tuinderij wel degelijk het geval. Voor het hernieuwde grid, de verhoudingen tussen kavelmaten en het behouden van de belangrijke structuurlijnen in het gebied vormt het historisch grid zeker het uitgangspunt.
 - Op p. 10 geeft Hylkema aan dat de plannen niet in overeenstemming zijn met "de gouden regels" uit het welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Omgevingsnota. Daarbij gaat Hylkema eraan voorbij dat in p. 20 van het welstandsbeleid, wordt opgemerkt dat dit beleid niet van toepassing is op het te ontwikkelen gebied. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsplan in 2007 vastgesteld en dat ligt ten grondslag aan het bestemmingsplan. De omgevingsnota wordt relevant op het moment dat de woonwijk is gerealiseerd. SVP geeft vervolgens een korte toelichting op de gouden regels en stelt vast dat de wijze waarop Hylkema het bestemmingsplan aan deze 11 gouden regels toetst, niet correct is.
 - Op pagina 17 concludeert Hylkema onder ad a) en ad e) dat het plan voor De Nieuwe Tuinderij een breuk betekent met de historische structuur omdat de historische maatvoering niet meer in het landschap herkenbaar is. SVP deelt deze conclusie niet omdat juist het patroon van paden en 'tussen'gebieden wordt versterkt waarbij de historische sloten in het gebied openbaar en daarmee herkenbaar worden gemaakt. Ook de historische kavelgrenzen evenwijdig aan de paden, worden met de oost-west straten in de buurt, in de vorm van rechte zichtlijnen, herkenbaar gehouden. Juist wanneer er in een gebied gebouwd gaat worden zijn dit soort historische structuurlijnen van grote waarde voor de 'leesbaarheid' van een gebied.
 - Tot slot concludeert Hylkema op pagina 21 dat er 'grosso modo twee kernwaarden van essentieel belang zijn voor het begrip van de bijzondere situatie van Zuidoostbeemster: openheid van de polderkavels en het geometrisch patroon van kleine kavels'. SVP is van mening dat voor de

kernkwaliteit 'openheid' dit in de Tuinhoek en Zuidoostbeemster, in tegenstelling tot de weidse vergezichten in de rest van De Beemster, in beduidend mindere mate het geval. Door de kleinere schaal en maat van de kavels in de Tuinhoek en door de bouw van de vele rentenierswoningen langs de Purmerenderweg en de paden in het gebied, is van een open zicht op het landschap nagenoeg geen sprake.

SVP deelt de conclusies van Hylkema niet, en stelt dat deze conclusies deels zijn gebaseerd op onjuiste aannames over de toepasselijke normen en deels voortvloeien uit een andere mening over de wijze hoe de kernkwaliteiten van de Beemster moeten worden gekwalificeerd en behouden.

BIJLAGE 5

Betreft : Raad van de gemeente Beemster

Mw. mr. J.S. Haakmeester
Postbus 74
3740 AB BAARN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
11 november 2015	201503995/1/R6	JH/1296/ MGr
Onderwerp	Behandelend ambtenaar	
Beemster	R. Hamelink	
Bp. Benonistraat	070-4264012	

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een eensluidend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de stichting Stichting Beemstergroen, gevestigd te Beemster,
appellante,

en

de raad van de gemeente Beemster,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 maart 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Benonistraat" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft de stichting beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 september 2015, waar de stichting, vertegenwoordigd door E.K. de Vries-Mulder, voorzitter van de stichting, bijgestaan door mr. J.E. Dijk, advocaat te Haarlem, en de raad, vertegenwoordigd door ir. J.D. Haagsma en D.J. Butter, beiden werkzaam voor de gemeente, bijgestaan door mr. J.S. Haakmeester, advocaat te Baarn, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Het plan voorziet in 42 woningen in Zuidoostbeemster. Dit plan maakt deel uit van de woningbouwontwikkeling "De Nieuwe Tuinderij".

Het geschil

3. De stichting zet zich in voor het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden van De Beemster. De stichting stelt zich op het standpunt dat verdere verstedelijking in Zuidoostbeemster onaanvaardbaar is, dat het plan een echt open gebied aantast en juist op deze plek de zichtlijnen en het historische geometrische inrichtingsplan aantast. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan voldoende waarborgen bevat om de instandhouding van het karakter van De Beemster te behouden.

Aantasting waarden

4. De stichting voert aan dat het plan in strijd is met de aanwijzing van De Beemster als werelderfgoed. De stichting wijst op het nominatiedossier dat ten grondslag lag aan de aanwijzing als werelderfgoed.

De stichting betoogt dat hieruit volgt dat verdere verstedelijking in Zuidoostbeemster onaanvaardbaar is, nu daarin staat: "An essential point for the spatial quality of De Beemster is that the regional plan does not permit any further urban development in the small area of Zuidoostbeemster". De stichting betoogt dat de Afdeling in de uitspraak van 15 oktober 2014, in zaak nrs. 201401232/1/R6 en 201401235/1/R6 (www.raadvanstate.nl), ten onrechte heeft geoordeeld dat woningbouw verenigbaar is met het nominatiedossier. Zij voert hiertoe aan dat de Afdeling ten onrechte waarde heeft gehecht aan het feit dat het World Heritage Committee in het State of Conservation Report geen aanleiding heeft gezien om De Beemster van de lijst met werelderfgoederen te schrappen.

De stichting voert voorts aan dat het plan in strijd is met de kernkwaliteiten zoals die zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door provinciale staten van de provincie Noord-Holland bij besluit van 3 februari 2014 (hierna: PRV). De stichting erkent dat dit plan en de plannen die voorlagen in de zaak die tot de uitspraak van 15 oktober 2014 heeft geleid vergelijkbaar zijn, maar ziet verschillen. De stichting voert aan dat dit plan anders is omdat in meer woningen is voorzien. Voorts is dit gebied niet eerder bebouwd geweest en is ter plaatse sprake van een groene omgeving. Ook de zichtlijnen en het historisch geometrische inrichtingsplan worden door de voorziene woningbouw aangetast. In dit verband wijst de stichting op de rapporten die in de procedure die heeft geleid tot de uitspraak van 15 oktober 2014 zijn overgelegd.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de openheid en het zicht langs de wegen en het water de belangrijkste kernkwaliteiten zijn in het plangebied en dat deze kenmerken behouden blijven. De raad betoogt dat het plan daarom niet in strijd is met artikel 22, eerste lid, van de PRV. Daartoe verwijst de raad naar verschillende rapporten.

4.2. De "Droogmakerij De Beemster" is op 1 december 1999 door het World Heritage Committee van UNESCO toegevoegd aan de lijst van werelderfgoederen.

4.3. Ingevolge artikel 2.13.2, eerste lid, aanhef en onder c, van het Barro wordt als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde aangewezen Werelderfgoed De Beemster, waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand bij dit besluit en is verbeeld op kaart 7.

In bijlage 8 behorend bij het Barro staat dat voor De Beemster de volgende kernkwaliteiten gelden:

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

- e) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
- f) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
- g) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
- h) 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.

Ingevolge artikel 2.13.4, eerste lid, worden bij provinciale verordening de kernkwaliteiten uitgewerkt en gemotiveerd.

Ingevolge artikel 2.13.4, tweede lid, worden bij provinciale verordening in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten regels gesteld omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen.

Ingevolge artikel 2.13.4, derde lid, worden bij de verordening in ieder geval regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten, bedoeld in het eerste lid, aantasten.

4.4. Ingevolge artikel 15, eerste lid, van de PRV voldoet een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld door provinciale staten van de provincie Noord-Holland bij besluit van 21 juni 2010 (hierna: de Leidraad) ten aanzien van:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten.

Ingevolge artikel 20, aanhef en onder b, is als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden aangewezen De Beemster.

Ingevolge artikel 22, eerste lid, mag een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voorzover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als bedoeld in artikel 15 en in bijlage 1 van deze verordening.

4.5. In de Leidraad staat dat specifiek voor De Beemster geldt dat de ruimtelijke hoofdstructuur van dit gebied gerespecteerd moet worden.

4.6. Het plangebied ligt naast de woningbouwlocatie Notarisappelstraat en in de directe nabijheid van de woningbouwlocatie

Burgemeester Postmastraat. Over deze woningbouwlocaties is door de Afdeling geoordeeld in de uitspraak van 15 oktober 2014 waarbij de beroepen ongegrond zijn verklaard. Op de woningbouwlocatie Notarisappelstraat zijn 31 woningen voorzien en op de woningbouwlocatie Burgemeester Postmastraat 34 woningen. Deze plannen en het huidige plan behoren tot het woningbouwontwikkelingsgebied "De Nieuwe Tuinderij". Onder meer de woningbouwlocaties Benonistraat, Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat zijn in dat kader in samenhang door deskundigen beoordeeld.

4.7. In de notitie van SVP Architectuur en Stedenbouw (hierna: SVP) van 25 november 2013 (hierna: de notitie) staat dat De Beemster een uniek voorbeeld is van een droogmakerij waarbij de mens de strijd tegen het water heeft ingezet om vruchtbare landbouwgrond te creëren. Daar waar De Beemster wordt gekenmerkt door grote vierkanten van 1800x1800 m, weidse vergezichten en lange doorgaande lijnen van water en wegen, kent de voormalige "tuindershoek" een veel kleinschaliger structuur. Het gebied van en rond Zuidoostbeemster neemt een uitzonderlijke positie in en dat komt onder andere tot uitdrukking in een veel minder open landschap. Van oudsher is dit door de veel kleinschaligere verkavelingsstructuur, de aanwezigheid van boomgaarden en de relatief hoge bebouwingsdichtheid al het geval. Eerst waren er de buitenplaatsen en later de renteniers- en tuinderswoningen.

Volgens de notitie is het geometrisch inrichtingspatroon voor De Beemster een zeer belangrijke kernwaarde. Volgens de notitie is met het plan voor De Nieuwe Tuinderij op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de "linten" en "buurten" te versterken wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap, aldus de notitie.

4.8. In het rapport "Cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van Zuidoostbeemster" van 11 maart 2014 opgesteld door Hylkema Consultants (hierna: rapport Hylkema Consultants) wordt gesteld dat de kleinere verkaveling in Zuidoostbeemster er niet voor zorgt dat er sprake zou zijn van minder openheid, maar dat alleen het karakter verschilt met de rest van de polder. Er zijn van oudsher meer kleinere vaarten en sloten en de percelen zijn in gebruik geweest door tuinders. Dit kleinere grid volgt evenwel het oude geometrische inrichtingspatroon. De twee plannen volgen met het ingewikkelde stratenpatroon dat geometrische inrichtingspatroon niet. Het bebouwen van open en groene kamers kan niet gezien worden als versterking van voornoemde kernkwaliteiten, aldus het rapport.

4.9. In de reactie van 27 maart 2014 heeft SVP nader toegelicht dat in de zuidoosthoek van De Beemster in 1612 de zogenaamde Tuinhoek is

aangelegd, waar, dicht bij de afzetmarkt van Purmerend en Amsterdam, groente en fruit werd verbouwd. De relatief kleine kavels werden door sloten en vaarten begrensd en kenden nagenoeg geen bebouwing. Deze specifieke, kleinschalige verkavelingsstructuur van paden, sloten en vaarten is momenteel nog steeds zichtbaar en heeft ertoe bijgedragen dat dit gebied in ruimtelijk opzicht duidelijk anders is dan de rest van De Beemster.

In de tijd dat Zuidoostbeemster nog echt een tuindersgebied was, was er door het ontbreken van bebouwing wellicht nog sprake van "openheid". Langs de Purmerenderweg, het Noorderpad en het Zuiderpad zijn echter vanaf circa 1850 de nu voor Zuidoostbeemster zo kenmerkende, dicht op elkaar staande tuinders- en rentenierswoningen gebouwd. Door de aanwezigheid van deze woningen langs de wegen wordt het gebied nu zowel in noord-zuid als oost-west richting doorsneden door grotendeels dichtbebouwde linten. Van landschappelijke openheid is door deze bebouwing dan ook nog maar zeer beperkt sprake. De zichtlijnen over de linten zijn juist door de bouw van de woningen van meer waarde geworden in het gebied. Ook werd in de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw de snelweg A7 door De Beemster aangelegd. Deze weg vormt samen met de aan de andere zijde van het dorp gelegen Ringdijk een fysieke maar vooral ook visuele barrière voor echte weidse vergezichten over dit gebied. Volgens SVP is, in tegenstelling tot wat in het rapport van 11 maart 2014 is geconcludeerd, de kernkwaliteit "grote openheid" in Zuidoostbeemster niet aanwezig.

Volgens SVP is in het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij West op een zorgvuldige wijze omgegaan met het historische gridpatroon van de Tuinhoek. Het behouden van de ondiepe kavels langs de paden en het realiseren van een buurt op de grotere, hiertussen gelegen, tuinderkavels is een passende vertaling. Door binnen dit patroon de historische sloten als openbare routes op te nemen tussen de paden, wordt aangehaakt op de functie van aan- en afvoerroute die deze vaarten in het verleden vervulden, aldus SVP.

4.10. In de nadere reactie van 1 augustus 2014 van Hylkema Consultants wordt gesteld dat SVP eraan voorbij is gegaan dat de relatief kleinschalige openheid van de tuindershoek nu juist extra kwetsbaar is voor extra bebouwing. Voorts heeft Hylkema Consultants met een projectie op een kadastrale minuut van omstreeks 1825 aangegeven hoe de oriëntatie van De Nieuwe Tuinderij zich verhoudt tot de voor de hand liggende bebouwingszones langs de historische ontsluitingswegen van het gebied. Uit de afbeelding blijkt de fundamentele keuze om niet het historisch grid als uitgangspunt te nemen, maar een nieuw grid toe te voegen om de nieuwe buurten of wijken mogelijk te maken, aldus Hylkema Consultants.

4.11. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het nominatiedossier zich verzet tegen de vaststelling van het plan. In de uitspraak van 15 oktober 2014 heeft de Afdeling geoordeeld dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plannen die in die zaak voorlagen niet zullen leiden tot een aantasting van het werelderfgoed, waarbij in aanmerking is genomen dat het nominatiedossier ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing als werelderfgoed. Het nominatiedossier bevat, zoals ter zitting door de raad is toegelicht, de

onderbouwing van de aanvraag om De Beemster als werelderfgoed aan te wijzen. Het nominatiedossier heeft naar het oordeel van de Afdeling daarmee geen bindende kracht. De bescherming van De Beemster is vertaald in regels die onder meer in het Barro en het PRV zijn neergelegd. Aan deze regels wordt in het hiernavolgende getoetst.

Het betoog faalt in zoverre.

4.12. Wat betreft de kernkwaliteit "grote openheid" is niet in geschil dat dit in de Zuidoostbeemster niet in dezelfde mate aanwezig is als in de rest van De Beemster. De verschillende overgelegde rapporten stemmen in zoverre met elkaar overeen dat ter plaatse van het plangebied hooguit sprake is van een relatief kleinschalige openheid. Voorts staat vast dat het plangebied aan alle kanten is omsloten door bestaande bebouwing. Dat het plangebied niet eerder bebouwd is geweest en dat ter plaatse sprake is van een groene omgeving brengt niet met zich dat in de omgeving sprake is van "grote openheid". De raad heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de kernkwaliteit "grote openheid" door het plan niet wordt aangetast.

Het betoog faalt in zoverre.

4.13. Wat betreft de kernkwaliteit "vierkant gridpatroon" heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de voorziene bebouwing aansluit op het historisch gegroeide patroon. De stichting stelt onder verwijzing naar de rapporten van Hylkema Consultants dat de plannen niet het historische gridpatroon volgen, maar dat een nieuw gridpatroon wordt toegevoegd. De rapporten van Hylkema Consultants zien in dit kader echter op de twee bestemmingsplannen die door de Afdeling zijn beoordeeld in de uitspraak van 15 oktober 2014. Door de Afdeling is in die uitspraak reeds geoordeeld dat de raad zich, met verwijzing naar de notitie en de reactie van SVP, op het standpunt heeft kunnen stellen dat de kernkwaliteit "oude geometrische inrichtingsplannen in de droogmakerijen" wordt behouden of versterkt. De Afdeling ziet in deze zaak geen aanleiding om over deze kwestie anders te oordelen. Hiervoor wordt van belang geacht dat uit de door de raad overgelegde rapporten volgt dat het historisch grid bij het opstellen van het plan als uitgangspunt is genomen en is gerespecteerd. Dat volgens de rapporten van Hylkema Consultants ten dele van het historisch patroon zou worden afgeweken leidt niet tot een ander oordeel, nu aan de enkele omstandigheid dat het historische patroon niet exact wordt gevolgd in dit opzicht geen doorslaggevende betekenis kan worden toegekend. Voorts is in dit opzicht niet van belang dat in het midden van het plangebied in meer woningen, te weten vijftien, wordt voorzien dan in het beeldkwaliteitsplan "De Nieuwe Tuinderij Zuidoostbeemster" van oktober 2007 (hierna: het beeldkwaliteitsplan) is aangegeven, namelijk negen. Het aantal woningen is immers op zichzelf niet relevant voor het antwoord op de vraag of het gridpatroon wordt gerespecteerd, maar de wijze waarop die woningen in het plan worden ingepast. De raad heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de kernwaarde "vierkant gridpatroon" door het plan blijft behouden.

Het betoog faalt.

5. De stichting betoogt dat te weinig concrete waarborgen uit het beeldkwaliteitsplan in het plan zijn opgenomen om aantasting van de kernkwaliteiten te voorkomen.

5.1. De raad voert aan dat als waarborg voor het behoud van de orthogonale structuur die kenmerkend is voor De Beemster aan een strook plandeel in het westen van het plangebied de bestemming "Water" is toegekend en aan de strook ernaast de bestemming "Groen" is toegekend. Daarnaast is in artikel 8, lid 8.2.2, onder h, van de planregels een bepaling opgenomen met betrekking tot de verkavelingsrichting. Voorts voert de raad aan dat in het plan de locaties van de woningen en het bouwvolume vastliggen. De raad voert voorts aan dat in het plan is voorzien in een variatie van korte en lange bouwblokken met afwisselend voor- of zijtuinen. Ook is een andere bestemming opgenomen voor de vrijstaande woningen naast het Noorderpad en de woningen in de buurt waardoor gevarieerd wordt in verschijningsvorm. Deze waarborgen zijn vastgelegd om de instandhouding van het karakter van De Beemster te garanderen, aldus de raad.

5.2. In het westen van het plangebied is aan een plandeel de bestemming "Water" toegekend. Daaraan grenzend is aan een plandeel de bestemming "Groen" toegekend. Aan het plandeel naast het Noorderpad is de bestemming "Tuin" toegekend. Aan het plandeel dat daaraan grenst is de bestemming "Wonen – 1" toegekend. Aan het plandeel dat aan dit plandeel grenst is de bestemming "Wonen – 2" toegekend.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de voor "Water" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. waterberging;
- c. waterlopen en waterwegen.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, onder a, zijn de voor "Wonen - 1" aangewezen gronden bestemd voor wonen, in de vorm van vrijstaande woningen.

Ingevolge lid 7.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd.

Ingevolge lid 8.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m;
- h. de voorgevel van de woningen dient haaks danwel parallel aan de bestemmingsgrenzen van de aangrenzende bestemmingen "Groen" en "Verkeer", grenzend aan de bestemming "Wonen – 2", te worden gebouwd.

5.3. In het beeldkwaliteitsplan, dat tevens het stedenbouwkundig plan vormt, staat dat de bebouwing in de buurten is opgenomen in de orthogonale structuur van De Beemster waarbij een substructuur van kleinere clusters wordt gevormd door de groen- en waterstructuur. Een variatie aan korte en langere bouwblokken met afwisselend voor- of zijtuinen naar de openbare groene ruimte draagt bij aan deze structuur. Door de rooilijn tussen blokken onderling te laten verspringen worden lange rechte straatwanden voorkomen. De wisselende breedtes van het openbaar groen

langs de sloten dragen tevens bij aan dit verspringende, orthogonale beeld. Voorts staat in het beeldkwaliteitsplan dat de bouwhoogte van woningen maximaal 10,5 m is.

5.4. De raad heeft zich, naar het oordeel van de Afdeling, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de planregels die door de raad zijn vastgesteld als waarborg voor het behoud van de kernkwaliteiten voldoende zijn. In het plan zijn regels opgenomen over de locatie, de verkavelingsrichting en het type woning. Ook is aan enkele plandelen die grenzen aan een woonbestemming de bestemming "Tuin" toegekend, hetgeen verdichting door bebouwing tegen gaat. Voorts staat het plan er niet aan in de weg dat huizen met steile daken worden gerealiseerd, hetgeen typerend is voor de regio. De stichting betoogt terecht dat de maximaal toegestane bouwhoogte in het plan 0,5 m groter is dan in het beeldkwaliteitsplan. De raad heeft zich echter in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een dergelijke kleine afwijking niet onaanvaardbaar is. Voor zover architectonische eisen en welstand in het beeldkwaliteitsplan zijn genoemd, kunnen die vereisten niet in het plan worden geregeld. De raad heeft toegelicht dat in het kader van de welstandstoets acht zal worden geslagen op het beeldkwaliteitsplan.

Het betoog faalt.

Strijd met de PRV

6. Voorts betoogt de stichting dat het plan in strijd is met artikel 13, tweede lid, van de PRV omdat nieuwe woningbouw elders kan worden gerealiseerd door herstructureren in bestaand stedelijk gebied. In dit kader wijst de stichting op de Solarcampus in Purmerend, gedeelten van het Purmerbos en Baanste Noord.

6.1. Ingevolge artikel 2, onder u, van de PRV is landelijk gebied het gebied, niet zijnde bestaand bebouwd gebied;

Ingevolge artikel 9 wordt als bestaand bebouwd gebied aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

Ingevolge artikel 13, eerste lid, voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe woningbouw in het landelijke gebied.

Ingevolge het tweede lid kan een bestemmingsplan in afwijking van het eerste lid voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien: c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.

6.2. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Zuid-Oost 1971" was aan het plangebied de bestemming "Agrarische doeleinden II" toegekend.

Ingevolge artikel 15 van de planvoorschriften waren de op de plankaart voor "Agrarische doeleinden II" aangewezen gronden bestemd voor agrarisch gebruik, de voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf ter plaatse nodige agrarisch bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken.

6.3. Het voorheen geldende bestemmingsplan voorzag in bebouwing op agrarische bouwpercelen. Het plangebied is derhalve geen bestaand bebouwd gebied. In dit plan wordt daarom voorzien in nieuwe woningbouw in het landelijke gebied.

De raad heeft onbestreden gesteld dat binnen bestaand bebouwd gebied binnen de gemeente Beemster geen mogelijkheden zijn voor het realiseren van dit woningbouwproject. De door de stichting genoemde locaties liggen binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Purmerend. De raad heeft voorts onbestreden gesteld dat de Solarcampus en Baanstee Noord door de gemeente Purmerend zijn gereserveerd voor bedrijven en dat een gedeelte van het Purmerbos is aangewezen als EHS en andere gedeelten van het Purmerbos zijn gereserveerd voor woningbouw door de gemeente Purmerend. De raad heeft zich gelet op het voorgaande terecht op het standpunt gesteld dat aan artikel 13, eerste lid, onder c, van de PRV is voldaan.

Het betoog faalt.

Strijd met de Flora- en faunawet

7. De stichting betoogt dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) niet kan worden verkregen. De stichting voert hiertoe aan dat in het onderzoek "Beschermd flora en fauna in 2010" uitgevoerd door F.M. van Groen en M. van Straaten (hierna: onderzoek uit 2010) niet is ingegaan op de gevolgen voor de kolonie dwergvleermuizen ten noorden van het plangebied.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen ontheffing op grond van de Ffw hoeft te worden verkregen. In dit kader heeft hij de notitie "Vleermuizen plangebied Benonistraat Zuidoostbeemster" van 12 juni 2015 (hierna: notitie) opgesteld door Grontmij overgelegd.

7.2. In de notitie staat dat uit het verkennend natuuronderzoek uit 2014 is gebleken dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen bevat, er geen vaste rust- en verblijfplaatsen en essentiële vliegroutes aanwezig zijn en er geen sterke lichtuitstraling naar de eventuele locatie van de kraamkolonie aan de overzijde van de weg zal plaatsvinden. In de notitie wordt derhalve geconcludeerd dat aanvullend veldonderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk is om te kunnen vaststellen dat mogelijk buiten het plangebied aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet in hun functionaliteit worden aangetast. Van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Ffw ten aanzien van vleermuizen is derhalve geen sprake.

7.3. Wat er ook zij van hetgeen in het onderzoek uit 2010 is onderzocht, in de notitie is ingegaan op de gevolgen voor de kolonie dwergvleermuizen ten noorden van het plangebied. De notitie bevestigt het standpunt van de raad dat geen ontheffing van de Ffw hoeft worden verkregen. De conclusie van dit onderzoek heeft de stichting niet gemotiveerd betwist. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in zoverre terecht op het standpunt gesteld dat het plan uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

Conclusie

8. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

Proceskosten

9. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. B.J. Schueler, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Schaaf, griffier.

w.g. Helder
voorzitter

w.g. Schaaf
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 11 november 2015

523-812.

Verzonden: 11 november 2015

BIJLAGE 6



architectuur en stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88

fax: 033 470 06 11

e-mail: info@svp-svp.nl

internet: www.svp-svp.nl

Kernwaarden Beemster

Zuidoostbeemster

De Nieuwe Tuinderij west

25 november 2013

Kenmerk 2344B/N2013-02/MW

Projectnummer 2344B

Aan

Gemeente Beemster

Van

Manon Witbraad

1. Inleiding

Artikel 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) geeft aan dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen een Nationaal Landschap en UNESCO-Werelderfgoed, voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterken. In deze notitie worden de kernwaarden van zowel het Nationaal Landschap Laag Holland als het UNESCO-Werelderfgoed De Beemster beschreven en wordt vanuit het plan voor De Nieuwe Tuinderij West toegelicht hoe hiermee is omgegaan. Tevens wordt ingegaan op Artikel 15 uit de PRVS waarin vanuit de Leidraad Landschap en Cultuur-historie de uitgangspunten staan geformuleerd voor verstedelijking in het landelijk gebied. Maar eerst wordt een toelichting gegeven op de ontstaansgeschiedenis van de Beemster en de bijzondere positie die Zuidoostbeemster hier binnen inneemt.

2. De Beemster

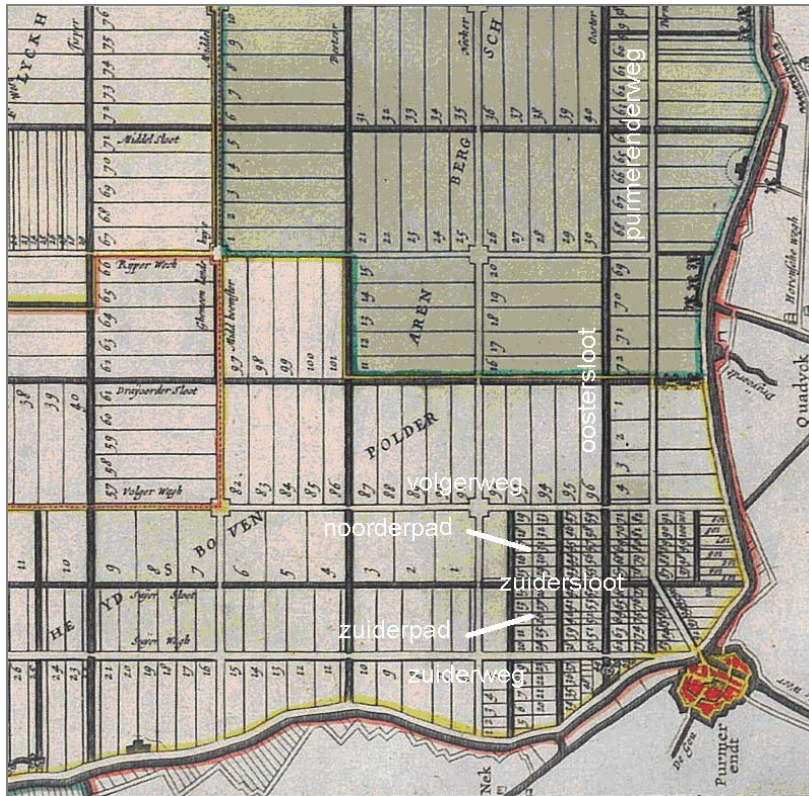
De Beemster is een uniek voorbeeld van een droogmakerij waarbij de mens de strijd tegen het water heeft ingezet om vruchtbare landbouwgrond te creëren. Het droogleggen van de Beemster werd daarbij, naast een speculatieve operatie, ook opgevat als een 'hogere' opdracht, die met nuchterheid, standvastigheid en soberheid ter hand moest worden genomen. Geometrie en symmetrie werden beschouwd als de meest zuivere, want op mathematische gronden gebaseerde, ontwerpmiddelen. Vandaar het vierkant als basisvorm.

Drooggemalen in 1612, in de hoogtijdagen van de Gouden Eeuw, werd deze polder een toonbeeld van landwinning. Niet alleen de schaal van het project en het technische hoogstandje waarmee het water werd weggemalen spraken tot de verbeelding, ook de ontginning van het nieuwe land was een revelatie. Nog nooit was een polder zo ver doorontworpen vanuit het ideaal van menselijke beheersing van ruimte en natuur. Een prestatie die indertijd veel opzien baarde, wellicht vergelijkbaar met de landing van de eerste

mens op de maan eeuwen later. De Beemster heeft daarmee grote invloed gehad op latere droogmakerijen, in Nederland en daarbuiten.

3. Zuidoostbeemster

Zuidoostbeemster neemt binnen de Beemster een bijzondere plaats in. Daar waar de Beemster wordt gekenmerkt door grote vierkanten van 1800 x 1800 meter, weidse vergezichten en lange doorgaande lijnen van water en wegen, kent de voormalige 'tuindershoek' een veel kleinschaligere structuur. Op de kopergravure van de Beemster is dit goed zichtbaar.



Afbeelding 1: kopergravure De Beemster met Zuidoostbeemster rechtsonder

Tot halverwege de negentiende eeuw waren in deze hoek van de droogmakerij veel buitenplaatsen gesitueerd, dicht bij Purmerend en relatief dicht bij (de markt) in Amsterdam. De Zuidervweg, de Zuiderstoot en de Volgerweg zijn lijnen in Zuidoostbeemster uit de grootschalige structuur van de Beemster. Het Zuiderpad en het Noorderpad zijn specifiek voor Zuidoostbeemster (deze lopen in westelijke richting niet door) en onderdeel van de kleinschalige structuur.

Vanaf 1850 groeide het gebied langzaam uit tot een dorp. In eerste instantie waren het met name gepensioneerde veehouders uit de Purmer en Purmerend die, gehecht aan de veemarkt, dicht bij de stad in een soort kleinere stolpboerderij bleven wonen. In de loop van de twintigste eeuw werden langs een aantal bestaande en nieuwe straten de nu nog kenmerkende tuinders- en rentenierswoningen gebouwd. De gemeente kocht in deze periode ook gronden van boeren waarop het dorp tot in de jaren zestig van de vorige eeuw flink is gegroeid. In de jaren zeventig werd de A7 door de Beemster aangelegd. Hiermee werd de

bijzondere situatie van het dorp Zuidoostbeemster verder versterkt. Het zicht over het Zuiderpad, de Zuidersloot, het Noorderpad en de Volgerweg werd door de snelweg en later door de geluidschermen verstoord.



Afbeelding 3: Zicht over Zuiderpad en Noorderpad richting snelweg A7

Vanaf de jaren zeventig ontstond een periode waarin nagenoeg niet meer werd gebouwd in Zuidoostbeemster. De woningbouw vond plaats in de door het Rijk aangewezen groeikernen en niet meer in de kleine kernen. In de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (op 28 februari 2006 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgesteld) is voor Zuidoostbeemster een woningbouwopgave opgenomen die uiteindelijk is uitgewerkt in het plan voor De Nieuwe Tuinderij West.

4. **Uitgangspunten Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:**

Allereerst willen we graag stilstaan bij Artikel 15 'Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

1. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
2. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
3. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
4. de historische structuurlijnen;
5. cultuurhistorische objecten.

Hieronder geven wij in dit kader een toelichting op de wijze waarop in het plan voor De Nieuwe Tuinderij West rekening is gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

In het stedenbouwkundig plan vormen de historische landschappelijke lijnen de basis voor de ruimtelijke structuur in het plan. Naast het Zuider- en Noorderpad is evenwijdig aan de Zuider-sloot het Middenpad geïntroduceerd, een nieuw 'lint' dat goed past bij de kleinschaligheid van Zuidoostbeemster. Het Middenpad vormt vanaf de Purmerenderweg, net als het Zuider- en Noorderpad, een open oostwestlijn waaraan in de sfeer van de tuinders- en rentenierswoningen, nieuwe woningen zijn gedacht.

De Oostersloot en de noordzuid-lopende sloten in het plangebied zijn open, toegankelijke groene zones tussen het Noorder-, Midden- en Zuiderpad. Door openbare taluds met voetpaden langs het water blijven deze sloten zichtbaar en herkenbare elementen in de wijk.

Achter de kleinschalige, losse bebouwing aan de 'linten' liggen de 'buurten'. De orthogonale structuur van De Beemster is hier duidelijk herkenbaar. De bebouwing kent hier in architectuur veel meer samenhang.

In tegenstelling tot de sloten hebben de noordzuid-lopende straten in de 'buurten' geen fysieke of visuele relatie naar *buiten* de wijk. Dit in tegenstelling tot de twee oostwest straten. Deze hebben juist een duidelijk visuele relatie met de groene bufferzone langs de A7.

Met dit plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap.



Afbeelding 4: foto gebied De Nieuwe Tuinderij West (1999) en stedenbouwkundig plan (SVP)

5. Nationaal landschap Laag Holland

Het deel van Nederland tussen het Noordzeekanaal, het Markermeer, de duinen en de lijn Alkmaar-Hoorn is aangewezen als Nationaal Landschap met de naam Laag Holland. Laag Holland heeft een uniek karakter omdat het een landschap is waar de tijd geen grip op lijkt te krijgen. Het gebied kent typische Hollandse vergezichten waarin grote luchten leunen op een laag liggend landschap; karakteristieke dijk- en lintdorpen die kronkelend al eeuwen lang aan de horizon staan. Het grote en open landschap bestaat voor een groot deel uit waterrijke veenweiden, hier en daar onderbroken door een dieper gelegen droogmakerij. Het grote aantal archeologische locaties, historische watergangen en de Middeleeuwse strokenverkaveling maakt het rijke verleden zichtbaar. De Beemster ligt midden in dit nationale landschap en het (toenmalige) Ministerie van VROM heeft voor dit landschap de volgende samenhangende kernkwaliteiten onderkend.

1. Grote openheid van het landschap.

2. *Veel weide- en moerasvogels.*
3. *Oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen.*
4. *Veenpakketten.*
5. *Middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen.*
6. *Groot aantal archeologische locaties.*
7. *Karakteristieke dijk- en lintdorpen.*

Een aantal van deze kernkwaliteiten is ook van toepassing op het gebied in en rond Zuidoostbeemster. Hieronder is per punt aangegeven op welke wijze daar in de planontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij West rekening mee is gehouden.

1. De openheid van het landschap is zeker ook in de Beemster een herkenbare kernkwaliteit. Zoals hierboven aangegeven neemt het gebied van en rond Zuidoostbeemster echter een uitzonderlijke positie in, en dat komt onder andere tot uitdrukking in een veel mindere openheid van het landschap. Van oudsher is dit door de veel kleinschaligere verkavelingstructuur, de aanwezigheid van boomgaarden en de relatief hoge bebouwingsdichtheid al het geval. Eerst waren dit de buitenplaatsen en later de renteniers- en tuinderswoningen. Meer recent heeft de aanleg van de snelweg met geluidschermen ten westen van het dorp de openheid van het landschap nog meer verstoord. Rijdend over de Purmerenderweg door Zuidoostbeemster is er tussen de Zuiderweg en de Volgerweg vrijwel geen openheid van het landschap waarneembaar. De locatie van De Nieuwe Tuinderij was in gebruik als boomgaard en kassen en voor sportvoorzieningen (voetbal, korfbal en zwembad) waardoor ook van openheid weinig sprake was. Zodra je verder naar het noorden rijdt, of binnen de Beemster op andere wegen rijdt is deze kenmerkende openheid van het landschap absoluut wel aanwezig. Deze kernkwaliteit is voor de locatie van De Nieuwe Tuinderij dan ook in mindere mate aanwezig. In het stedenbouwkundig plan is wel zoveel mogelijk gezocht naar het openhouden van kenmerkende zichtlijnen binnen het plangebied. Het gaat hierbij aan doorzichten over de oostwest 'Linten' alsmede over de noordzuid-lopende sloten. Tot slot wordt de bebouwing niet hoger dan twee lagen met kap waardoor de grote luchten ook in de wijk goed waarneembaar blijven.
2. Zuidoostbeemster en de directe omgeving zijn niet aangewezen als weidevogelleefgebied. Wel zijn voor de weide- en moerasvogels voldoende uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving beschikbaar. In de planvorming van De Nieuwe Tuinderij is het dan ook geen rekening gehouden met deze kernkwaliteit.
3. Het geometrische inrichtingspatroon is uiteraard voor De Beemster een zeer belangrijke kernwaarde. Dit patroon is in het huidige landschap nog duidelijk zichtbaar en is ook bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij een belangrijk uitgangspunt geweest. De bestaande wegen en sloten haaks op en evenwijdig aan de Purmerenderweg vormen de hoofdstructuur van het plan. Deze lijnen zijn, in aansluiting op de bestaande structuur in Zuidoostbeemster, in het beeldkwaliteitplan aangeduid als 'linten'. De rechte structuur en het profiel van een weg met slootjes, bruggetjes en knotwilgen zijn ook voor de nieuwe lijnen uitgangspunt. Voor bebouwing aan deze 'linten' zijn specifieke criteria opgesteld. De gebieden tussen de linten zijn aangeduid als 'buurten' en de verkaveling kent hier een duidelijk orthogonale structuur.
4. De bodem van het voormalig Beemstermeer kent geen veenpakketten maar bestaat met name uit klei. Met deze kernwaarde is in de planvorming dan ook geen rekening gehouden.
5. Niet van toepassing.

6. De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003'. Deze nota geeft aan dat voor de gronden van De Nieuwe Tuinderij – west geen archeologische waarden worden verwacht.
7. Niet van toepassing.

6. Unesco-Werelderfgoed

De Beemster is in 1999 door Unesco aangemerkt als Werelderfgoed, als symbool van de strijd van de mens tegen het water die vorm kreeg door land te maken van water en door het realiseren van een 'ideale' gridstructuur waarmee dit nieuw gewonnen land werd ontgonnen. Vanuit Unesco is voor De Beemster een aantal kernwaarden opgesteld waarmee bij de planvorming van De Nieuwe Tuinderij West op de hieronder beschreven wijze rekening is gehouden.

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

Zoals in paragraaf 3 Zuidoostbeemster aangegeven, neemt het gebied tussen de Ringdijk, de A7 en de Volgerweg een aparte positie in binnen De Beemster. Daar waar in De Beemster gesproken wordt over het vierkante gridpatroon, rechthoekige percelen en relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting gaat dit juist voor deze voormalige 'tuindershoek' niet op. Dit neemt niet weg dat de orthogonale structuur van De Beemster en het samenspel tussen sloten en wegen ook in Zuidoostbeemster goed zichtbaar is, zij het op een kleinere schaal. In het plan voor De Nieuwe Tuinderij West is hier dan ook zeker rekening mee gehouden.

Het plan geeft ruimte aan de Ringdijk door met de bebouwing enige afstand te bewaren en de groene bufferzone tussen dijk en dorp (en tussen dorp en snelweg) te versterken. De 'linten' worden versterkt door ze binnen de nieuwe woonfunctie duidelijk te begeleiden met voor Zuidoostbeemster kenmerkende bebouwing. De sloten in het gebied worden, door de aanleg van openbare taluds beter ervaarbaar. En de bebouwingsstructuur kent een sterke orthogonale opzet waarbij de kenmerkende zichten naar *buiten* deel uitmaken van het plan. Hiermee blijft het samenhangende (landschaps)-architectonische geheel van sloten, wegen, ringdijk en bebouwing behouden en wordt deze binnen de nieuwe functie waar mogelijk versterkt.

2. Grote openheid.

De grote openheid is zeker voor De Beemster een belangrijke kernwaarde. Zoals hierboven aangegeven neemt het gebied van en rond Zuidoostbeemster echter een uitzonderlijke positie in, en dat komt onder andere tot uitdrukking in een veel mindere openheid van het landschap. Van oudsher is dit door de veel kleinschaligere verkavelingstructuur, de boomgaarden en de relatief hoge bebouwingsdichtheid al het geval. En meer recent door de aanleg van de snelweg met geluidschermen ten westen van het dorp nog meer.

Rijdend door Zuidoostbeemster over de Purmerenderweg is er tussen de Zuiderweg en de Volgerweg vrijwel geen openheid van het landschap waarneembaar. Zodra je verder naar het noorden rijdt, of binnen De Beemster op andere wegen rijdt, is deze kenmerkende openheid absoluut aanwezig. De kernwaarde openheid is voor de locatie van De Nieuwe Tuinderij dan ook niet zo zeer van toepassing.

In het plan voor De Nieuwe Tuinderij West is wel, gebaseerd op de landschappelijke lijnen van de droogmakerij, zoveel mogelijk openheid in de vorm van doorzichten in het plan gebracht. Dit komt enerzijds tot uitdrukking in openbare taluds met wandelpaden langs de hoofdsloten zodat over en langs deze watergangen doorgezichten mogelijk zijn. Anderzijds is er over de linten en de oostwest-straten in de 'buurten' een vrij zicht naar *buiten* waarmee een visuele relatie met de randen rond het plan wordt gelegd. Door de bebouwing laag te houden (maximaal twee lagen met kap) blijven ook de grote luchten in de toekomst zichtbaar vanuit de wijk.

Tot slot zijn van de eerste fase van De Nieuwe Tuinderij West reeds 42 woningen gebouwd en vindt op korte termijn woningbouw plaats op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Locatie Kwekerij Slot'. De locaties waar het onderhavige bestemmingsplan onderdeel van uit maakt, liggen tussen deze twee plannen en de bestaande woningbouw in. Er is ook hierdoor, zij het recent, op deze locatie geen sprake meer van 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 Nieuwe Tuinderij is niet gelegen binnen het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Deze kernkwaliteit is dan ook niet van toepassing.

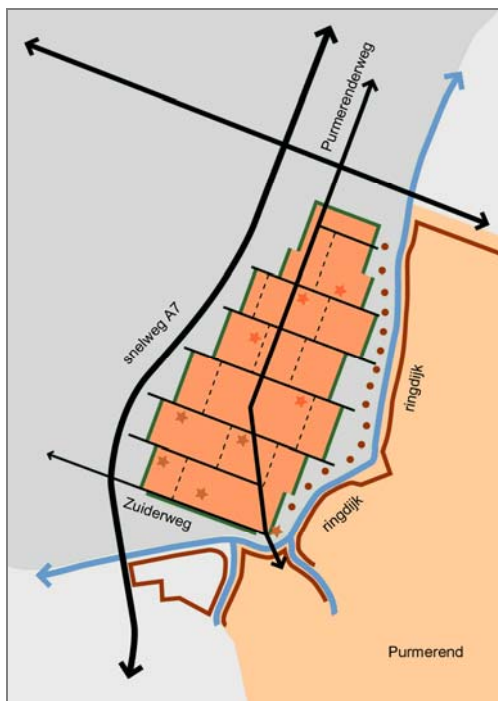
In 2009 is het plan De Nieuwe Tuinderij, in verband met de werelderfgoedstatus van het gebied, beoordeelt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. In de 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster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

Verder wordt het volgende geconcludeerd met betrekking tot het plan:

1. Het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente Beemster is in lijn met het restrictieve woningbouwbeleid dat geldt binnen het werelderfgoed van de Beemster;
2. Met betrekking tot behoud van de waarden van het werelderfgoed, gaat het niet zo zeer over het aantal woningen maar meer om hoe de culturele waarde van de Beemster zal worden gezien en beleefd door toekomstige generaties. Het gaat dan ook meer om waar en hoe de woningen worden gebouwd;
3. Het aansluiten bij de historische, orthogonale structuur van de Beemster is de juiste beslissing. De afwijkende, kleinschalige verkaveling en de 'enclave-achtige' locatie bieden een kans voor een afwijkende benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. De verdeling van het grid in buurten en linten zijn goede startpunten voor de inpassing van een informele woningbouwontwikkeling;

4. Er zal een buffer moeten blijven tussen Zuidoostbeemster en Purmerend. Voorkomen moet worden dat het dorp als een buitenwijk van Purmerend wordt gezien;
5. De afmetingen, bouwhoogte en type woningen mogen niet in conflict zijn met het traditionele, kleinschalige, landelijke karakter van het dorp. Hoger dan twee lagen met kap zou leiden tot een meer stedelijk karakter en doet afbreuk aan de koppeling met de landschappelijke kwaliteiten van de polder.

Met het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij West wordt aangesloten bij de bovenstaande conclusies. Zo heeft het plan een orthogonale structuur die enerzijds aansluit bij de bestaande wegen en sloten en anderzijds, met nieuwe straten, hierop voortborduurde. Er wordt rond het plan, zowel aan de zijde van de Ringdijk als aan de zijde van de snelweg een brede groene bufferzone vrij gehouden van bebouwing. In het beeldkwaliteitplan is een onderscheid gemaakt in criteria voor bebouwing langs de 'Linten' (kleinschalig, losse korrel, gevarieerd) en de bebouwing in de 'Buurten' (meer samenhang, combinatie van verschillende woningtypen). En tot slot is de woningbouw kleinschalig en niet hoger dan twee lagen met kap.



Afbeelding 5: Visie Zuidoostbeemster (Beeldkwaliteitplan De Nieuwe Tuinderij, SVP 2006)

7. Tot slot

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij West is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar *buiten* en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap.

BIJLAGE 7



architectuur en stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88

fax: 033 470 06 11

e-mail: info@svp-svp.nl

internet: www.svp-svp.nl

Stelling van Amsterdam

Zuidoostbeemster

De Nieuwe Tuinderij west

27 oktober 2016

Kenmerk 2344B/N2016-01/MW

Projectnummer 2344B

Aan

Gemeente Beemster

Van

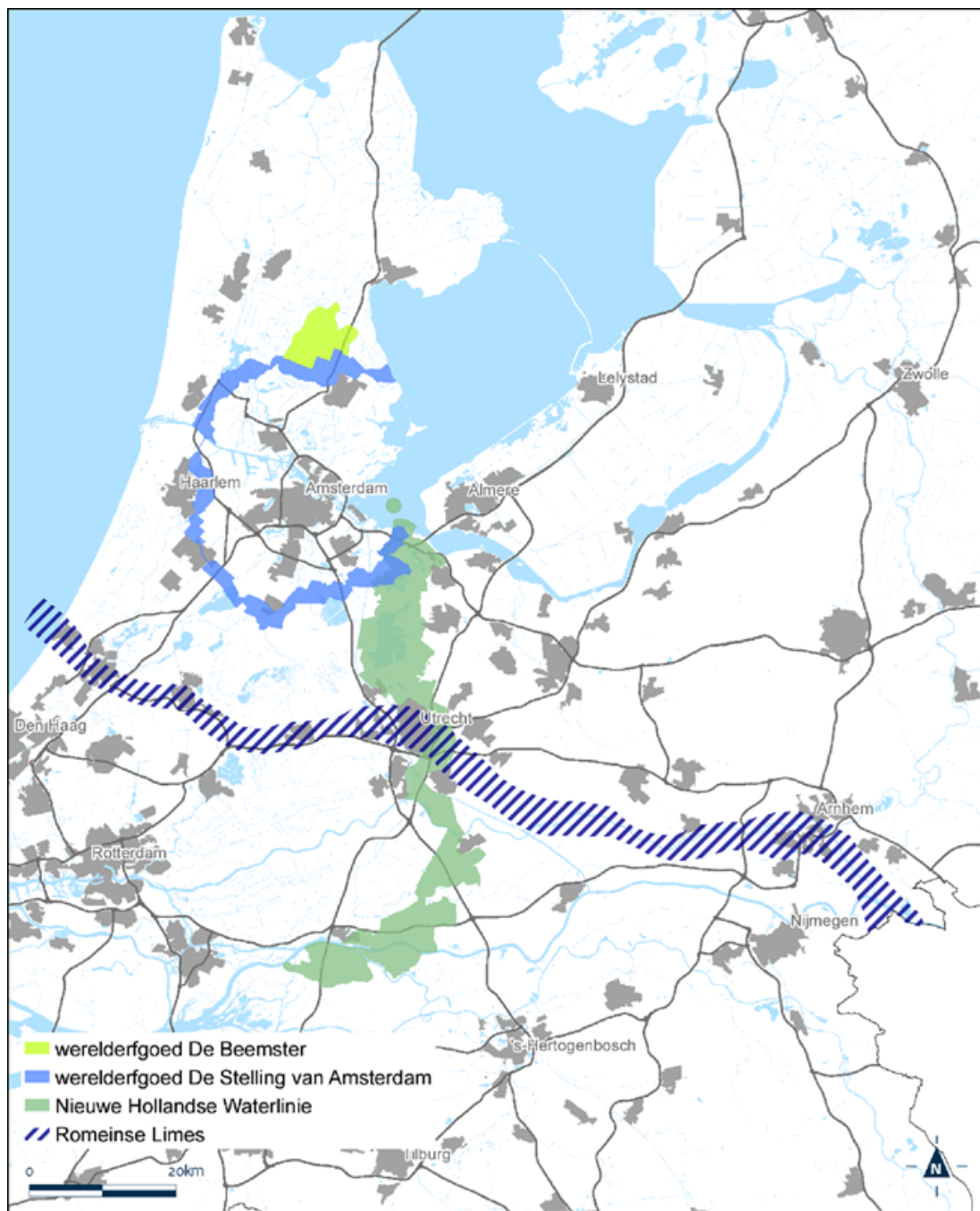
Manon Witbraad

1. Inleiding

De verdedigingslinie van Amsterdam - de Stelling genoemd - is gebouwd tussen 1883 en 1920. Het is het enige voorbeeld van een fortificatie die gebaseerd is op het principe van het waterbeheer. Vanaf de 16e eeuw gebruikten de Nederlanders hun expertise van de waterbouw voor defensiedoeleinden. Het midden van het land werd beschermd tegen een invasie door een netwerk van 45 bewapende forten in combinatie met het (tijdelijk) onderwater zetten van polders en een ingewikkeld systeem van kanalen en sluizen. In WO II bleek dit verdedigingswerk achterhaald en daarna zijn de forten, op enkele na, verlaten.

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

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - 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).
2. Relatief grote openheid.
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.



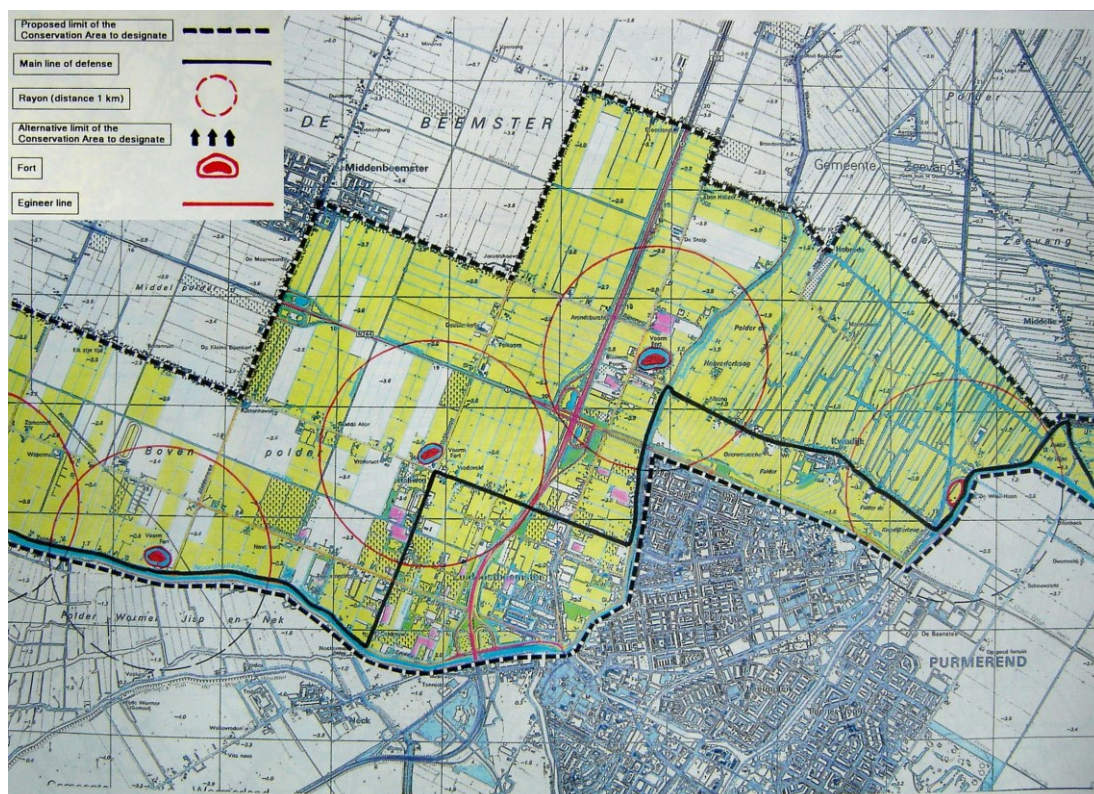
Afbeelding werelderfgoed De Beemster en De Stelling van Amsterdam (bron: Barro)

Het dorp Zuidoostbeemster én de locatie voor de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij vallen binnen de contour zoals door Unesco aangegeven.

2. Kernkwaliteit 1 Stelling van amsterdam

In De Beemster ligt een vijftal forten waarvan vier langs de Ringdijk en één, het Fort aan de Nekkerweg, meer in de polder, op de hoek Nekkerweg-Volgerweg. Rond de forten bevindt zich een stelsel van liniedijken, sluizen en voor- en achterkanalen. De forten liggen niet in de Zuidoostbeemster en De Nieuwe Tuinderij. En bovendien liggen de Zuidoostbeemster en De Nieuwe Tuinderij buiten deze liniedijken, sluizen en voor- en achterkanalen. De Nieuwe Tuinderij heeft geen gevolgen voor deze waarden.

Als we naar de forten kijken, dan bevond het *inundatiegebied* zich ten noorden van de hoofdverdedigingslijn die de forten met elkaar verbindt. In De Beemster loopt deze lijn van de Ringdijk via de Nekkerweg en Volgerweg, om Zuidoostbeemster heen. Het toenmalige tuindersgebied waar het dorp Zuidoostbeemster, inclusief de locatie van De Nieuwe Tuinderij, nu binnen ligt, zou dus niet onder water worden gezet maar bevond zich juist binnen het te verdedigen gebied.



Afbeelding van de Stelling met de forten, de verboden kringen, de inundatielijn (doorgetrokken lijn), het gebied waarop de waarden van toepassing zijn (gele vlak) en de snelweg (rode lijn) (bron: site Unesco)

De *voormalige schootsvelden* liggen vanuit de forten in de richting van het inundatiegebied, de richting waar de vijand vandaan kon komen. Deze schootsvelden zijn bij de forten in De Beemster nog steeds visueel open. De locatie De Nieuwe Tuinderij ligt niet in de schootsvelden. De Nieuwe Tuinderij heeft geen gevolgen voor de voormalige schootsvelden.

De 'verboden kringen' die in een kilometer rond de forten lagen, reiken tot de snelweg. Het dorp Zuidoostbeemster en de locatie De Nieuwe Tuinderij liggen buiten deze verboden kringen. De locatie de Nieuwe Tuinderij heeft dan ook geen gevolgen voor deze verboden kringen.

3. Kernkwaliteit 2 en 3 Stelling van amsterdam

De in de jaren 70 van de vorige eeuw aangelegde snelweg A7, wordt vanaf de Ringdijk, waar hij polder De Beemster binnenkomt, aan beide zijden begeleid door hoge geluidschermen. Ook staan aan beide zijden nagenoeg aaneengesloten bomenrijen. Hierdoor is er in het gebied ten zuidoosten van de forten geen sprake meer van de '*relatief grote openheid*', een waarde zoals door Unesco onder 2 genoemd. Bovendien is er langs de verschillende linten in het dorp Zuidoostbeemster altijd al bebouwing aanwezig geweest. En is het dorp sinds de jaren 30 van de vorige eeuw fors gegroeid.

Ook van de 'groene en relatief stille ring rond Amsterdam', kernkwaliteit 3, was ten tijde van de aanwijzing, door de aanwezigheid van de snelweg en het dorp Zuidoostbeemster, geen sprake meer aan de zuidoostzijde van het Fort aan de Nekkerweg.

Conclusie

De vijf forten als onderdeel van de Stelling van Amsterdam zijn dus nog aanwezig en zichtbaar in De Beemster. Een groot deel van de waarden zoals door Unesco aan de Stelling van Amsterdam toegekend, geldt ook voor de forten in De Beemster. Voor het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij gelden de waarden 'schootsveld', (visueel

open gebied) en 'verboden kring' (onbebouwd gebied) echter niet. Gelet op de al eeuwenlang aanwezige bebouwing en de opbouw van de snelweg, zijn deze waarden ook niet terug te brengen. Van de kwaliteiten '*relatief grote openheid*' en '*groene en relatief stille kring rond Amsterdam*' zoals door Unesco aan de Stelling toegekend, was ook ten tijde van de aanwijzing (1996) al geen sprake meer. Ook deze waarden zijn nu niet meer terug te brengen.

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