

Spelregelkaart voor de Nekkerzoom

De raad van de gemeente Purmerend,

gelet op het bepaalde in artikel 4:81 lid 1 Algemene wet bestuursrecht,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2023,

B E S L U I T:

1. Kennis te nemen van het 'Inspraakverslag spelregelkaart Nekkerzoom Zuidoostbeemster', met de inspraakreacties en de beantwoording;
2. De spelregelkaart voor de Nekkerzoom vast te stellen.

Behoud en versterken gebiedskarakter Nekkerzoom

Spelregels

Nekkerzoom en Droogmakerij de Beemster

De Beemster is met een helder doel voor ogen en volgens een uitgekiend plan drooggelegd en geschikt gemaakt voor voedselproductie. Na de drooglegging is de polder volgens een strak geometrisch verkavelingsplan ingericht. Het systeem van wegen en sloten vormt ruim 400 jaar de organisatiestructuur van het agrarisch land. Het levert een zeer karakteristiek gebied op. De principes van de droogmakerij zijn gewaardeerd als Unesco werelderfgoed en vervat in kernkwaliteiten.

De Nekkerzoom heeft unieke eigenschappen binnen dit poldersysteem. Binnen de alomvattende structuur van wegen en vaarten is hier een kleinschaliger systeem toegevoegd. Nabij Purmerend werd hier ruimte vrijgehouden voor tuinen en buitens. De Nekkerzoom is een uniek gebied binnen het buitengebied van de Beemster. Het unieke karakter bestaat uit een hogere dichtheid van bebouwing langs de linten, een grotere mix aan functies zoals wonen, werken en recreatie, boomgaarden en paden die nergens anders in de Beemster voorkomen. Als je hier rondfietst valt het op dat er minder lange doorzichten zijn. Het gebied oogt voller en compacter. Hierdoor zijn de kernkwaliteiten van het werelderfgoed in mindere mate beleefbaar, ten opzichte van elders in het buitengebied.



Nekkerzoom en de Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam (Unesco werelderfgoed) valt voor het overgrote deel buiten de Nekkerzoom. Indirect heeft het met het werelderfgoed te maken omdat de Nekkerzoom binnen het "te verdedigen" gebied ligt. De zogenaamde "schootscirkels" van de forten bedragen een straal van 1000 meter rondom het Fort aan de Nekkerweg waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden, die het zicht op/vanaf de forten vermindert. De forten kennen een naar buiten gekeerd karakter, waardoor binnen de Nekkerzoom alleen de westzijde van de Nekkerweg hier (deels) binnen valt. Onder planologische/ruimtelijke regie mag aan deze weg verdichting plaatsvinden, als het zicht op/vanaf het fort aan de Nekkerweg gewaarborgd blijft. De mogelijke bebouwing uit de spelregelkaart komt (vanuit het perspectief van het fort)

“achter” de bestaande bebouwing te liggen, uit het zicht van het fort. Tevens kan er meer openheid ontstaan binnen de schootscircels door verwijdering van de aanwezige bedrijvigheid in de tweede lijn. De Nekkerzoom heeft dus wél indirect te maken met het werelderfgoed Stelling van Amsterdam, maar van strijdigheden kan geen sprake zijn.

Een bijzonder gebied

In de Nekkerzoom is de afgelopen jaren veel gebouwd en veranderd. Die dynamiek past bij het bijzondere karakter van dit gebied in de Beemster. Dat komt omdat hier meer bebouwing met verschillende functies en groen staat (windhagen, boomgaarden, kleine bosjes). Die zorgen voor een ‘natuurlijke’ dekking. Hoewel er meer mogelijk is, moet goed worden afgewogen wat passend is. Er is onderzoek gedaan naar wat wel kan en wat niet. Dit is vertaald in spelregels en worden hierna toegelicht.

Gemeentelijke doelstellingen

De gemeentelijke doelstellingen zijn:

- Behoud en versterken van kleinschalig karakter (beperkte doorzichten o.a. door groensingels en boomgaarden)
- Bijdragen aan bestaande functiemenging (ruimte voor wonen, werken en recreëren)
- Versterken van het onderliggende (wellicht verdwenen) patroon (sloten, paden, groenstructuren)

Ook geeft de gemeente duidelijk aan dat zij zelf geen initiatief neemt en/of een actief grondbeleid voert om tot bepaalde ontwikkelingen in het gebied te komen.

De spelregelkaart vormt straks één beknopt toetsingsdocument voor als er plannen door grondeigenaren of andere initiatiefnemers worden ingediend.



Volgerweg; scheidingslijn tussen open en grootschaligheid (linkerzijde) en meer beslotenheid in de Nekkerzoom (rechterzijde van de weg)



Grootschalig patroon van linten en tochten met daarbinnen een kleinschalig patroon van paden en sloten

Spelregels

De regels en mogelijkheden zijn in diverse beleidsdocumenten benoemd en worden nu als spelregel voor dit specifieke gebied inzichtelijk en concreter gemaakt, waardoor het helder is wat wel en niet

mag. De documenten waaruit geput wordt zijn de Structuurvisie Beemstermaat (2012) en de Nota Omgevingskwaliteit. In de Structuurvisie staan de 11 gouden regels die ingaan op de kwaliteiten van het gebied en handvatten geven voor mogelijke ontwikkelingen. In de visie Beemstermaat wordt verwezen naar de concept Visie op beeldkwaliteit Nekkerzoom “binnen de perken” (2009). Deze visie geeft richting aan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn zonder de karakteristiek van De Beemster en zijn ruimtelijke samenhang aan te tasten.

Een eenduidig verhaal

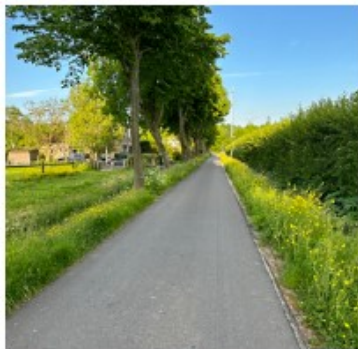
Sinds 2012 zijn er diverse initiatieven aan de gemeente voorgelegd. Bij het beoordelen van de initiatieven is gebleken dat de visies waaraan getoetst wordt niet altijd een eenduidig en een helder handvat voor het maken van keuzes vormen. Daarom heeft de gemeente besloten dit document op te stellen waarin overzichtelijk de mogelijkheden voor ontwikkelingen in het gebied aangegeven zijn.

Afwegingskader voor ontwikkelingen

De gemeente wil het kleinschalige karakter behouden, de bestaande functiemix versterken en het onderliggende tuinderspatroon waar mogelijk versterken. Binnen deze doelstellingen zijn er ontwikkelmogelijkheden. Een deel van de mogelijkheden ontstaat wanneer er iets groots wordt verwijderd. Andere mogelijkheden worden gezien op plekken waar sprake is van een zekere beslotenheid (of lees, gebrek aan Beemster openheid die elders in de polder zo kenmerkend is).

Algemeen ruimtelijk beeld

Hierna wordt een aantal ontwikkelmogelijkheden geschetst. Bij de mogelijkheden moet rekening met de ruimtelijke karakteristiek van de linten worden gehouden. Die karakteristiek wordt bepaald door een rooilijn. Dat is de lijn waarin de gevels en de vrijliggende bebouwing liggen). Dit is per weg verschillend. Tussen de bebouwing is ruimte aanwezig die doorzichten vrijhoudt. Achter op het erf kan een schuur staan, maar die is niet groter dan 150 m². Deze omvang is afhankelijk van de grootte van de kavel. Een deel van de huidige grootschalige kascomplexen en bedrijfsbebouwing past niet in dit algemene beeld.



Bijzonder in Beemster: smalle paden



Voorbeeld van enkele grootschalige kassencomplexen

Klimaatadaptatie & ecologie

Het klimaat verandert en we zien meer weersextremen. Om hiertegen beter bestand te zijn moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoen aan de ‘Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw’. Deze Basisveiligheidsniveaus beschrijven uitgangspunten en richtlijnen waar ontwikkelingen aan moet voldoen om klimaatbestendig te zijn, schade door het veranderende klimaat te verminderen en leefbaarheid te vergroten. De basisveiligheidsniveaus zijn onderverdeeld in vijf thema’s: wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusiviteit & biodiversiteit. Het gaat om doelvoorschriften en geen maatregelen. De vrijheid in keuze van maatregelen ligt bij de initiatiefnemer (bebouwing) en de gemeente (openbare ruimte). Voor natuurinclusieve maatregelen zijn voorbeelden te zien in het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente Purmerend. Deze maatregelen worden aan initiatiefnemers voorgelegd om zo tijdens een ontwikkeling tot een maximale bijdrage te kunnen komen. De voorgestelde maatregelen van de vijf thema’s worden getoetst of deze voldoen aan de basisveiligheidsniveaus.

Kostenverhaal

De gemeente streeft naar een optimaal kostenverhaal. Als eigenaren locaties gaan ontwikkelen, dan moeten zij een bijdrage leveren in de gemeentelijke kosten. Dit is geregeld in de Grondexploitatiewet. De gemeente heeft hierbij een voorkeur voor het toepassen van het privaatrechtelijk spoor.

Mogelijkheden

- A. *Compensatie sloop grootschalige bebouwing (per locatie 1 woning)*

In het gebied zijn enkele grootschalige gebouwen aanwezig. Deze passen niet binnen de historische context. De gemeente is bereid mee te werken aan initiatieven die erop zijn gericht om grootschalige gebouwen te slopen (in de kaart aangeduid met een A.). Deze woning(en) kan/kunnen dan op een plek langs de linten of paden worden ontwikkeld waarbij dat geen inbreuk levert op een aanwezige openheid. Dit laatste is essentieel. De gemeente kan dus niet bij alle sloopinitiatieven positief meewerken. Lees daarover ook meer bij F.

- B. *Woningbouw waar geen openheid is (per locatie 1 woning)*
Een zekere mate van beslotenheid is kenmerkend voor de Nekkerzoom. Die beslotenheid is onder andere door het tuindersverleden ontstaan. In het gebied staan bosjes en boomgaarden. Daar is geen sprake van openheid. Hier zien we onder voorwaarden ruimte om woningen toe te voegen.
- C. *Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en recreatie (circa 3 locaties)*
De Nekkerzoom is een gebied binnen de Beemsterpolder dat zich kenmerkt door een mix van wonen, werken en recreëren. We zien op locaties in de zone parallel aan de A7 mogelijkheden voor het toevoegen van enkele kleinschalige werk- en recreatieve functies om dat karakter te behouden en te versterken.
- D. *Ontwikkelmogelijkheden in zones waar buitens hebben gestaan (circa 5 locaties)*
Een ander bijzonder fenomeen in de Nekkerzoom (en omgeving) is de aanwezigheid van buitens. Een buiten is een afkorting voor buitenplaats en werd vroeger gebruikt als (zomer)verblijf voor rijke stedelingen. In het verleden hebben er meer gestaan. In deze zone is het mogelijk een nieuw initiatief voor een buiten vorm te geven. Per buiten kan aan een bandbreedte van 1 tot 12 woningen binnen het hoofdgebouw worden gedacht.
- E. *Bij raadsbesluit d.d. 29-02-2024 met registratienummer 1592560 is deze tekst vervallen.*
- F. *Schaalverkleining (circa 5 locaties)*
In regel A. wordt de mogelijkheid geschetst dat bij sloop van een grootschalig gebouw er binnen het eigendomsgebied positief wordt meegewerkt aan de ontwikkeling van kleinschalige nieuwbouw. Bij de aanduiding F is het niet mogelijk om op eigen terrein nieuwbouw te realiseren.

Het is mogelijk om volgens de regel 'ondergeschikt wonen' uit het geldende bestemmingsplan familieleden uit de eerste, tweede of derdegraads van de hoofdbewoner de ruimte te bieden voor een vorm van 'inwoning'. Meer hierover is te vinden in het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 - partiële herziening 2021.

Herstel onderliggende karakteristieke patronen

Naast de gemeentelijke ambities om het kleinschalige karakter en de functiemix te behouden of te versterken is de gemeente ook op zoek naar mogelijkheden om onderliggende (wellicht verdwenen) patronen te herstellen. Hierbij moet voornamelijk aan verdwenen waterstructuren worden gedacht. Anders dan in de rest van de polder is in het tuindersgebied een kleinschalige verkaveling opgezet. Deze verkaveling werd fysiek aangegeven door sloten, paden en groenstructuren. De gemeente zal bij een bouwinitiatief nadrukkelijk met de initiatiefnemer in gesprek gaan om eventueel verdwenen of vertroebelde water- en/of groenstructuren te herstellen.

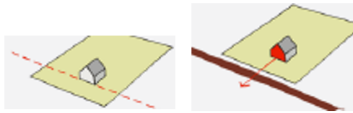


Ontwikkelregels

Regels Nekkerweg, Volgerweg, Zuiderweg

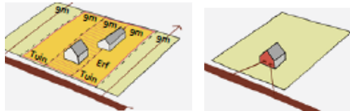
Bouwen in rooilijn

De lijn waar de voorgevels in liggen heeft voor ieder lint een eigen afstand tot de weg. Eventuele nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande rooilijn.



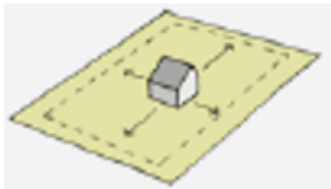
Doorzichten

Binnen het basispatroon van 90x90 meter kan een onderverdeling van 45x45 meter voor mogelijke bebouwing worden aangehouden. Een vlak van 45 meter wordt onderverdeeld in 5 x 9 meter. Hierbinnen ligt een erf met een bebouwingszone, tuin en vrije tussenruimte. Op het erf kunnen in de tweede lijn gebouwen worden ontwikkeld, die ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

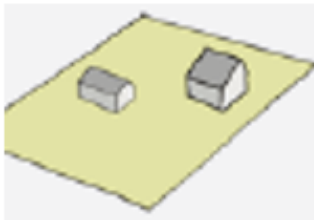


Regels Noorderpad, Zuiderpad, Kolkpad of Vredenburgweg

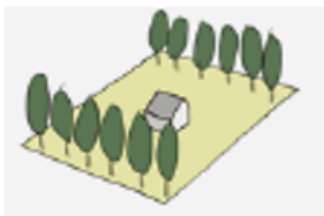
Bebouwing mogelijk vrijer op kavel



Aanvullende bebouwing mogelijk op ruim kavel



Bebouwing omsloten door een windsingel die hoger is dan de bebouwing



Bebouwing laten wegvallen in groen



Ontwikkelregels buitens

Langs de zuidzijde van de Volgerweg en de noordzijde van de Zuiderweg hebben buitens gestaan. Langs deze linten is het mogelijk een nieuw initiatief voor een buiten vorm te geven. Een buiten moet bijdragen aan: multifunctioneel karakter en recreatief groen. Een buiten mag teruggrijpen op een historische situatie, maar mag hieraan zeker ook een eigentijdse invulling geven. Per buiten kan aan een bandbreedte van 1 tot 12 woningen binnen het hoofdgebouw worden gedacht. De voormalige buitens functies in alle gevallen als inspiratiebron.

Ruimtelijke principes:

1. Kavel:
 - Basisvorm afgeleid van Beemsterkavel
 - Voorkant siergedeelte en gebouw vormgeven als een 'lust', achterkant werkgedeelte met o.a. fruittuinen, meer voor 'nut'
2. Openheid en zichtlijnen:
 - Asymmetrische entree met doorzicht in het landschap vormt een verbinding tussen weg en pad
 - Oriëntatie gebouw op de weg, gebouw ligt van de weg af
3. Enscenering in landschappelijke structuur:
 - Gebiedsinrichting met geometrische principes uit de barokke ordening
 - Omzoming door sloot en laanbomen



Spelregels Nekkerzoom

Let op! Aan deze spelregels en spelregelkaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze spelregels en spelregelkaart zijn slechts een eerste toets of een ruimtelijk initiatief voorstelbaar is in de Nekkerzoom en zijn uitdrukkelijk geen garantie tot vergunningverlening.

Alleen wanneer een ruimtelijk initiatief voorstelbaar is op basis van de spelregels en de spelregelkaart, is de gemeente in beginsel bereid om met- en op kosten van de initiatiefnemer te onderzoeken of

medewerking aan het ruimtelijke initiatief mogelijk is. Medewerking blijft afhankelijk van het ingediende ruimtelijke initiatief, de te beoordelen evenwichtige toedeling van functies aan locaties, inpasbaarheid binnen het ruimtelijk beleid & wet- en regelgeving en de te doorlopen ruimtelijke procedure.

Behoud en versterken gebiedskarakter Nekkerzoom
Spelregelkaart
 29 februari 2024

- Doelstellingen**
- Behoud en versterken van kleinschalig karakter (beperkte doordiepte o.a. door groenlijns en boomrijen)
 - Bijhouden van bestaande functiemixing (ruimte voor wonen, werken en recreëren)
 - Versterken van het onderliggende kwaliteitsverwante patroon (straten, paden, groenstructuren)
- Historische wijkplan Nieuwde wijkplan
- Voor verdere toelichting zie document Toelichting Spelregels Nekkerzoom

- Legenda**
- Het groen (Groenboomrijen)
 - Het rode (Spelregels)
 - Het gele (Houding)
 - Het groene (Houding)
 - Het oranje (Houding)
 - Het blauwe (Houding)

- Spelregels mogelijke nieuwbouw**
- A** Het is toegestaan om te bouwen op plekken waar een groenrij is aanwezig.
 - De bebouwing moet een maximale hoogte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale breedte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale diepte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - B** Het is toegestaan om te bouwen op plekken waar een groenrij is aanwezig.
 - De bebouwing moet een maximale hoogte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale breedte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale diepte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - C** Het is toegestaan om te bouwen op plekken waar een groenrij is aanwezig.
 - De bebouwing moet een maximale hoogte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale breedte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale diepte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - D** Het is toegestaan om te bouwen op plekken waar een groenrij is aanwezig.
 - De bebouwing moet een maximale hoogte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale breedte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale diepte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - E** Het is toegestaan om te bouwen op plekken waar een groenrij is aanwezig.
 - De bebouwing moet een maximale hoogte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale breedte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale diepte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - F** Het is toegestaan om te bouwen op plekken waar een groenrij is aanwezig.
 - De bebouwing moet een maximale hoogte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale breedte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale diepte van 12 meter hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.
 - De bebouwing moet een maximale oppervlakte van 1200 m² hebben.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 29 februari 2024

de griffier,
 R.J.C. van der Laan

de voorzitter,
 E. van Selm