

Bijlage 4. Nota van Beantwoording

Nota van beantwoording zienswijzen 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'

Procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening inzake het bestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

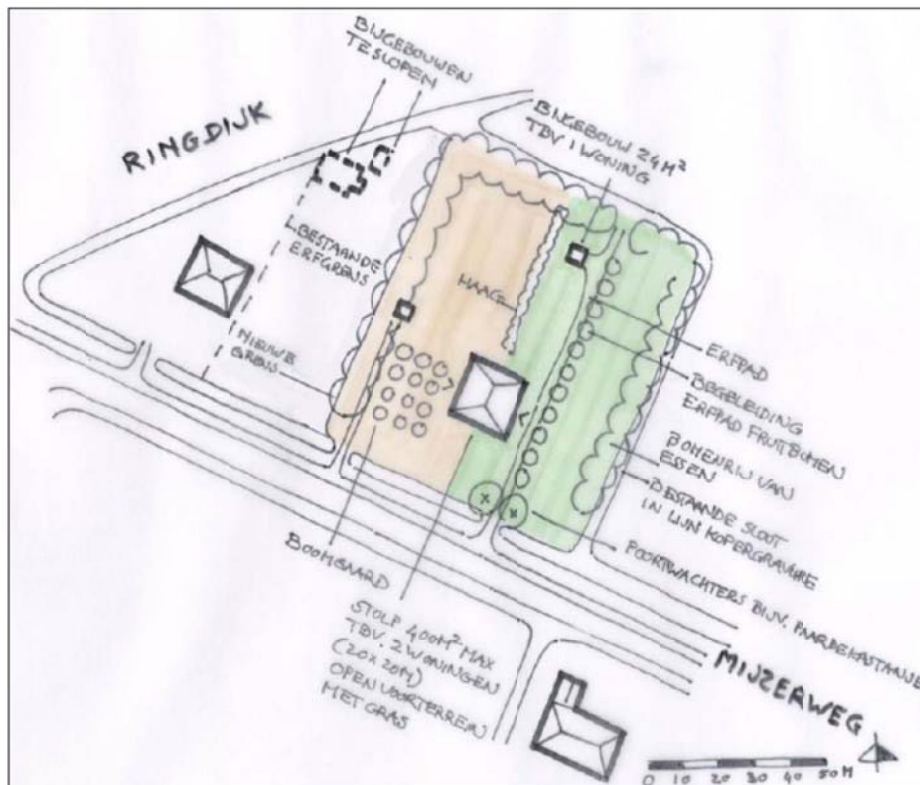
Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster' heeft van 26 september tot en met 7 november 2016 ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks, nummer 37/38 d.d. 24/25 september 2016, alsmede in de Staatscourant van 23 september 2016. Het ontwerpbesluit, het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende 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 het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk, en daarmee in behandeling genomen.

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

1.2 Beschrijving project

De voormalige stolp op het perceel Mijzerweg 1a is door brand verloren gegaan. Gewenst wordt om een in twee wooneenheden gesplitste stolpboerderij met bijgebouwen te herbouwen. Deze herbouw zal meer oostwaarts ten opzichte van de oude locatie plaatsvinden, waarbij de resterende bebouwing (alsmede het bouwvlak) op de oude locatie wordt verwijderd.



2. Zienswijzen

2.1. Algemeen

Binnen genoemde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen van de personen/instanties die genoemd staan in bijlage 1 bij deze nota. In het onderstaande worden deze aangeduid als reclamant(en) I en reclamant II. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor openstaande termijn en kunnen derhalve in behandeling worden genomen.

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

2.2 Zienswijze 1: Reclamanten I

Vanwege de ligging in het landelijk gebied is nieuwe woningbouw dan wel nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De herbouw van de afgebrande woning kan binnen het bestaande bouwblok worden gerealiseerd. Nut en noodzaak voor de bouw van twee grote woningen in de vorm van een stolp op een nieuw bouwperceel in het landelijk gebied, direct naast het bestaande bouwperceel, is niet aangetoond. Het plan voldoet daarom niet aan art. 13 en 14 PRV, waarin nieuwe woningbouw of verstedelijking wordt toegestaan indien deze niet kan worden gerealiseerd door 'herstructurering, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt gesteld dat de ontwikkeling niet voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in art. 15 PRV. Verwezen wordt naar het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, zoals opgenomen in het verslag van de 42e vergadering van 10 november 2015.

Gezien voornoemde verzoeken reclamanten om niet in te stemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wegens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Bij de (bestemmings)planvoorbereiding is de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het provinciaal beleid. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. van het bestemmingsplan. Daarbij is art. 13 (nut en noodzaak), art. 15 (ruimtelijke kwaliteit) en art. 20-22 (werelderfgoed De Beemster) van belang.

In onderhavig geval betreft het de invulling van een bestaand bouwrecht. Daarmee is zonder meer de nut en noodzaak van één woning aangetoond. Verder volgt splitsing uit de (vanuit de kernkwaliteiten van de Beemster voortkomende) voorkeur voor een grote karakteristieke stolpvorm, waarvoor de kosten door één bewoner moeilijk opgebracht zouden kunnen worden. Daarmee is de nut en noodzaak van de tweede woning tevens aangetoond, vooral aangezien de in twee wooneenheden gesplitste stolpboerderij zich voordoet als zijnde één woning. Het toevoegen van een extra woonrecht via splitsing betreft daarbij geen planologisch recht maar is in casu te verantwoorden aan de hand van een vaste afwijkingsbevoegdheid voor splitsing, gebaseerd op een contextgerichte ruimtelijke afweging en rekening houdende met de bijzondere kwaliteiten van het gebied en landschap.

Met betrekking tot de toetsing van onderhavige ontwikkeling op ruimtelijke kwaliteit (art. 15 en 20-22 PRV) is de ontwikkeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze commissie heeft een adviserende rol richting Gedeputeerde Staten (GS). Het is uiteindelijk aan GS om een provinciaal standpunt ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in te nemen.

Door GS is ten aanzien van de ontwikkeling aangestuurd op nader overleg tussen de gemeente en provincie. Tijdens het overleg is geconcludeerd dat gemeente Beemster en

ARO dezelfde belangen nastreven (namelijk behoud van ruimtelijke kwaliteit op deze plek in de Beemster en voorkomen van ongewenste verstedelijking) maar dat de uiteindelijke afweging verschilde.

In een nader toegezonden gemeentelijke planbeoordeling is de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van dit ruimtelijk initiatief nader onderbouwd. Deze gemeentelijke planbeoordeling wordt volledigheidshalve als bijlage aan deze nota toegevoegd.

Ten opzichte van de huidige-vroegere situatie vindt een netto verbetering plaats. De bij de brand vernietigde stolpwoning te Mijzerweg 1a wordt op het naastgelegen perceel opnieuw opgebouwd, om een bij de omgeving passende nieuwe ruimtelijke situatie te creëren met een erf dat is afgestemd op de karakteristiek van de Beemsterpolder. Stolpenbouw wordt, gelet op Des Beemsters beleid, positief bevonden. De afgebrande stolp kan conform het stolpenbeleid niet op de oorspronkelijke plek worden herbouwd. Een 'stolperette' (kleine stolpachtige woning) is namelijk ongewenst. De nieuw te bouwen stolp is een in maat en detail getrouwe en daardoor gewenste reconstructie van een stolp. Daarnaast vraagt de stolp vanuit zijn karakteristiek om een (meer) solitaire ligging. Tot slot wordt vanuit oogpunt van (brand)veiligheid, privacy en woongenot meer afstand tot de stolp te Mijzerweg 1 wenselijk geacht. Om bovengenoemde redenen is aangetoond dat onderhavige ontwikkeling niet via 'herstructurering, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied (het bestaande bouwvlak)' uitgevoerd kan worden.

De situering van de stolp en bijbehorend erf kan vanuit ruimtelijk en historisch oogpunt verantwoord worden geacht in relatie tot de openheid van het landschap. Door de aanplant van omringende bomen wordt aangesloten bij de oorspronkelijke context van de plek, waar een boomgaard was. Daarbij leidt de bouw van de nieuwe stolp tot de kans om lokaal verrommeling nabij de polderdijk op te ruimen. Door het niet herbouwen van de afgebrande stolp op de oude plek en het tevens slopen van de verrommelende opstallen, wordt de openheid in de zone langs de dijk hersteld.

Bij brief van 14 juli 2016 heeft Gedeputeerde Staten richting gemeente aangegeven dat het initiatief voldoet aan art. 13, 15 en 20-22 PRV, en dat zij daarmee medewerking verlenen aan dit initiatief. In dit verband verwijzen wij naar deze bij het bestemmingsplan als bijlage 3 (vooroverlegreacties) toegevoegde brief.

2.3 Zienswijze 2: Reclamant II

Reclamant verzoekt in de zienswijze in het bestemmingsplan een voorbehoud op te nemen voor de bouwmethode van de nieuw op te richten stolp. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat er op het bouwblok gebouwd mag worden, mits men gebruik maakt van technieken die de ondergrond niet doen trillen, zoals boren, teneinde schade aan bestaande oude gebouwen zo veel mogelijk te voorkomen.

Reactie gemeente

Thans is sprake van een bestemmingsplanprocedure waarbij de planologische grondslag wordt gecreëerd voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. In dat kader dient de voorgestane ontwikkeling te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij worden beleids- en omgevingsaspecten behandeld die een essentiële rol spelen bij de toelaatbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling.

Funderingstechnieken (in relatie tot trillingshinder) is een aspect wat betrekking heeft op de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkeling. Eisen en voorwaarden hieromtrent zijn geborgd in

de vergunningprocedure. Pas in deze fase kan namelijk concreet getoetst worden op het punt van de technische uitvoering.

Voor het oprichten van de beoogde in twee wooneenheden gesplitste stulp is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. De omgevingsvergunning zal in onderhavig geval te zijner tijd worden aangevraagd door de koper c.q. aannemer van de koper. Een ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de (bouw)toetsingsgronden van de Wabo. Het gaat daarbij om onder andere het geldende bestemmingsplan, welstand en bouwtechnische voorschriften (Bouwbesluit 2012). Het betreft een zogenaamd limitatief-imperatief vergunningstelsel: als de aanvraag voldoet aan de (bouw)toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden verleend en als de aanvraag niet voldoet aan de (bouw)toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden geweigerd.

In het Bouwbesluit 2012 zijn in hoofdstuk 8 voorschriften opgenomen ten aanzien van trillingshinder. In de aanvraag omgevingsvergunning dient aannemelijk te worden gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de desbetreffende bouwregelgeving. Als dat zo is, dan wordt de omgevingsvergunning verleend. Op andere gronden dan deze toetsingsgronden kan een omgevingsvergunning niet worden verleend of geweigerd. De vergunninghouder en de aannemer dienen deze voorschriften in acht te nemen bij de werkzaamheden. In de te verlenen omgevingsvergunning wordt hier naar verwezen.

Ons college mag geen aanvullende eisen op het gebied van trillingen opleggen. Wel wijzen wij (alsmede de ontwikkelaar) de vergunninghouder erop zoveel mogelijk hinder voor omwonenden door trillingen te voorkomen en te beperken. Het is immers in ieders belang dat de bouwwerkzaamheden zonder problemen plaatsvinden.

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden. Indien schade ontstaat aan belendende panden dan is de veroorzaker (aannemer en/of vergunninghouder) daarvoor aansprakelijk. De aannemer en/of vergunninghouder kunnen daartoe een CAR-verzekering afsluiten. Deze verzekering biedt bescherming tegen financiële gevolgen door schade die ontstaat tijdens de totstandkoming van bouwwerken. Een aannemer zal veelal op voorhand al willen uitsluiten dat er schade gaat ontstaan en de werkwijze daarop aanpassen (risicoanalyse).

De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven dat zij (privaatrechtelijk) richting de koper als eis stellen dat - indien wordt gekozen voor traditioneel heien - er een nulmeting uitgevoerd wordt bij de omliggende woningen om eventuele schade later vast te kunnen stellen.

Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden wordt periodiek toezicht gehouden door de gemeente. Mocht tijdens het toezicht overtredingen van regelgeving worden geconstateerd, dan heeft het college de bevoegdheid om daartegen handhavend op te treden.

2.4 Conclusie

De twee ingediende zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'.

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

3. Bijlagen

1. Overzicht reclamanten (alleen analoog)
2. Gemeentelijke planbeoordeling ruimtelijke kwaliteit Mijzerweg 1a



Verplaatst herbouwen stomp Mijzerweg 1a Beemster

1 INLEIDING.....	3
1.1 algemeen	3
1.2 instrumentarium	3
2 ANALYSE	4
2.1 uitgangspunten van beleid	4
2.2 kernkwaliteiten van de Beemster	5
2.3 analyse bestaande toestand .	5
2.3 analyse nieuwbouwplan.....	7
2.4 conclusie	9

INHOUD



1 INLEIDING

1.1 algemeen

Op 24 februari 2016 is in het afstemmingsoverleg ruimtelijk beleid Provincie - Beemster afgesproken dat voor het bouwplan Mijzerweg 1a een planbeoordeling vervaardigd zal worden door de previsor van de gemeente. De previsor is werkzaam bij de gemeente Purmerend, sinds kort is hij tevens werkzaam voor de gemeente Beemster als gevolg van de ambtelijke samenwerking.

1.2 instrumentarium

De Beemster is werelderfgoed, waarvoor bijzondere aandacht bestaat vanuit de UNESCO, rijk, provincie, gemeente en belangenorganisaties.

Om sturing te geven aan de bewaking en stimulering van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit beschikt de gemeente over een scala aan instrumenten, die feitelijk de concretisering van bescherming zijn. Het betreft de volgende instrumenten;

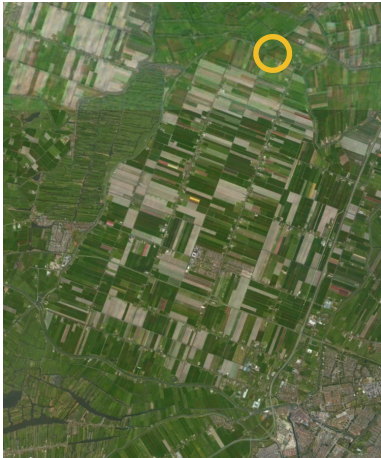
- Kopergravure inrichting De Beemster uit 1644
- Retrospective Statement of Outstanding Universal Value Beemster
- Managementplan werelderfgoed De Beemster
- Structuurvisie Beemstermaat
- Beemster omgevingsnota
- Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam
- Ruimtelijk kwaliteitskader Beemster erven
- Beleidsnotitie Dammen en Bruggen
- Beleidsregels afwegingscriteria bij locatiekeuze nieuwe erven
- Beeldkwaliteitsplannen voor ontwikkellocaties
- Middenbeemster visie beschermd dorpsgezicht
- Waterplan Beemster
- Notitie uitgangspunten bij watercompensatie

2.1 uitgangspunten van beleid

De Beemster is werelderfgoed. De gemeente Beemster is als lokale overheid verantwoordelijk voor het behoud van die uitzonderlijke kwaliteiten. Maar De Beemster is geen museum, het gebied moet ook blijven functioneren in deze tijd. Aldus de inleiding van de omgevingsnota.

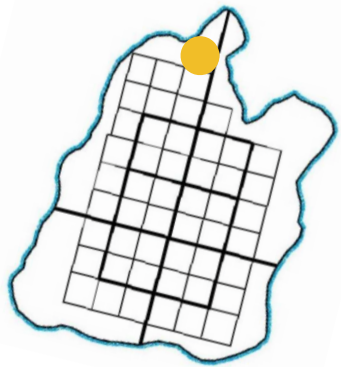
2 ANALYSE

Ons uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. We willen voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding vinden wij het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek. Aldus de inleiding van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.



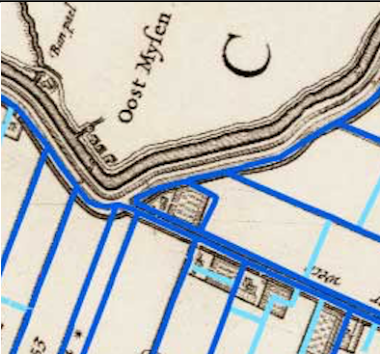
2.2 kernkwaliteiten van de Beemster

Als kernwaarden van De Beemster zijn de volgende karakteristieken benoemd: de openheid van het polderlandschap, het historisch sloten- en wegenpatroon met beplanting, de ringvaart met ringdijk, de structuur en ligging van de dorpen, het raster van de bebouwing, de indeling van de erven, de kenmerkende (monumentale) stolpboerderijen, het functionele, agrarische gebruik van deze droogmakerij en de originele maatvoering en verkaveling.



2.3 analyse bestaande toestand

De locatie Mijzerweg 1 / 1a ligt in het buitengebied, waarvoor het bijzondere regie niveau uit de omgevingsnota geldt. De basiscriteria voor beoordeling bestaan uit de kopergravure, gouden regels en erfregels.



De locatie, gelegen in het noordelijke deel van de Beemster, bevindt zich ten noorden van de Mijzerweg, waar deze aansluit op de ringdijk. Ten zuiden van de Mijzerweg zijn de polderkavels met de kop gelegen aan deze weg, de kavels aan de noordzijde zijn in de langsrichting aan de weg gelegen. In historisch perspectief blijkt de locatie een hofstede te zijn geweest met aan de kop van de kavel, aan de zijde van de ringdijk, bebouwing. Op de naastliggende foto zien we de locatie zoals deze was vóór het afbranden van de meest oostelijk gelegen stolp. Ook in deze toestand is de hoofdbebouwing gelegen aan de kop van de kavel.

Tevens bevinden zich diverse additionele opstallen verspreid op het terrein.

De locatie is in de huidige opzet niet te typeren als des Beemsters. Zo is de hoofdbebouwing een stolp met afmetingen die beduidend kleiner is dan voor de Beemster typerend is. Ook het feit dat de afgebrande stolp, een voormalige schuur, in de

diagonaal tegen de hoofd stolp is gebouwd, is niet des Beemsters. De positionering van de huidige hoofdstolp ligt min of meer in het midden van de kavel aan de kop, welke georiënteerd is op de ringdijk. Volgens het des Beemsters principe zou de ontsluiting van de kavel dan aan de dijk zijde moeten zijn, dit is evenwel niet het geval, de ontsluiting is gelegen aan de Mijzerweg. Ook de erfinrichting is in zijn huidige opzet niet des Beemsters (zie ook pagina 8).

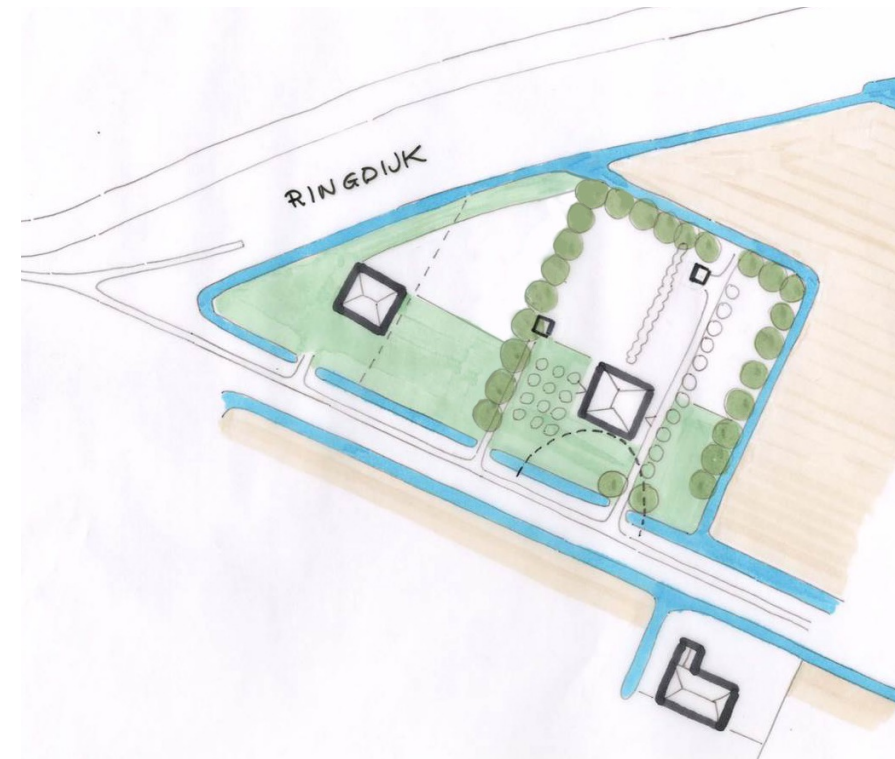
Primair uitgangspunt voor het buitengebied is het beschermen van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit die kenmerkend is voor de Beemster. Indien het object onderdeel zou zijn van de kernwaarden van de Beemster, dan zou mijn oordeel in beginsel herbouwen zijn.

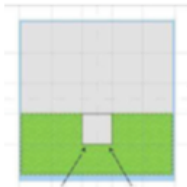


In dit bijzondere geval is er aanleiding om daar genuanceerd naar te kijken. De huidige indeling van de locatie is niet alleen niet des Beemsters, ook het feit dat er in de zone van de dijkvoet bouwsels zijn gerealiseerd die afbreuk doen aan de bijzondere kwaliteit van de Beemster, geven voeding aan de behoefte deze omissie te herstellen.

2.3 analyse nieuwbouwplan

De relatief kleine kavel heeft in zijn huidige opzet nog de kenmerken van een langskavel, behorende bij de structuur van de kavels ten noorden van de Mijzerweg, deze karakteristiek blijft behouden. Op de plek waar de bouw is gepland is momenteel openheid aanwezig, daar bouwen betekent enige aantasting van die openheid.

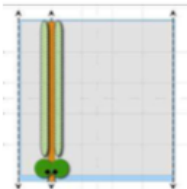




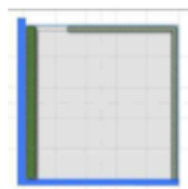
A



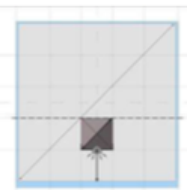
B



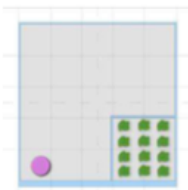
C



D



E



F

Daar staat tegenover dat met de aanplant van omringende bomen aangesloten wordt bij de oorspronkelijke context van de plek, waar een boomgaard was.

Door het niet herbouwen van de afgebrande stolp op de oude plek en het tevens slopen van de verrommelende opstallen, wordt de openheid in de zone langs de dijk hersteld. Hier prevaleert de openheid langs de ringdijk, een element op het grootste schaalniveau, boven het verplaatsen van de plek van openheid op het niveau van de individuele kavel. Tevens ontstaat hierdoor voor de te behouden stolp een erfsituatie die, conform het stolpen beleid, maakt dat de stolp als bijzonder bouwelement met solitaire ligging op een centrale plaats in het voorerf weer des Beemsters wordt.

Erfprincipe des Beemsters

A open representatieve voortuin, zicht op pronkgevel

B zonering in gebruik

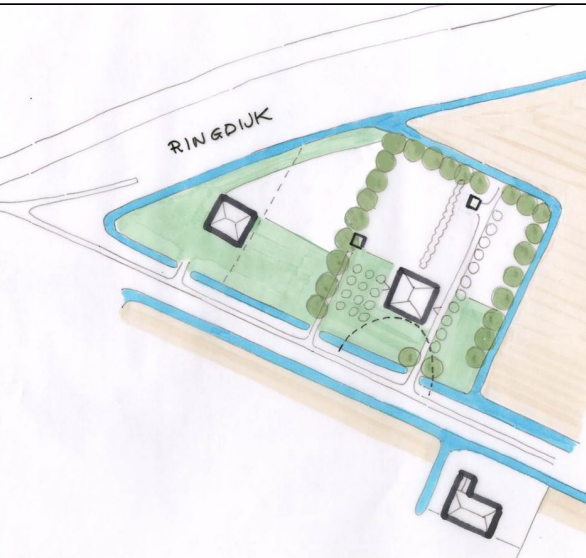
C erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan

D afbakening van het erf door sloot en erfbepanting

E hoofdgebouw: stolp of woning met pronkgevel

F boomgaard en solitaire bomen

* Verkorte weergave uit de Beemster omgevingsnota



Het erf voor de nieuwe stolp wordt volgens de principes van des Beemsters ingericht.

2.4 conclusie

De bovengenoemde aspecten tegen elkaar afwegende ben ik van mening dat het voorgestane resultaat van grotere ruimtelijk kwaliteit getuigt dan de huidige situatie en de situatie van vóór de brand en passend is bij de identiteit van de plek.

In het plan wordt uitgegaan van splitsing van de stolp in twee wooneenheden. Op zich is dat voorstelbaar en past dit ook in het gemeentelijk beleid.

Door het bestemmingsvlak wonen als zodanig aan te merken, als in dit plan is gedaan, biedt het de mogelijkheid om volgens het des Beemsters principe de bijgebouwen in de daarvoor bedoelde zone te realiseren. Dit zou niet kunnen als de bestemming tuin zou zijn.

De voorgestelde bijgebouwen zijn qua afmeting en zonering op de kavel conform het des Beemsters principe.

Oordeel in previsie *akkoord.*

Purmerend, 04 mei 2016

jan boot, architect

sr. adviseur ruimtelijke kwaliteit - previsor