

Bijlage 3. Vooroverlegreacties



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beemster
Postbus 7
1462 ZG MIDDENBEEKSTER

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

S. Lodema
BEL/RO

Doorkiesnummer +31235145148
lodemas@noord-holland.nl

1 | 5

Betreft: Vooroverlegreactie ex art 3.1.1 Bro bestemmingsplan
Mijzerweg 1a Noordbeemster

Verzenddatum

14 JULI 2016

Geacht college,

Kenmerk

624661/834727

Op 30 april 2015 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp
bestemmingsplan 'Mijzerweg 1a Noordbeemster' te beoordelen.

Uw kenmerk

Planinhoud

Het plan voorziet in het herbouwen van een (door brand verloren gegane) stolpboerderij door een in twee wooneenheden gesplitste stolpboerderij (voor particuliere bewoning) met twee bijgebouwen op het perceel Mijzerweg 1a te Noordbeemster. De te herbouwen stolp is ten oosten van de plek van de verbrande stolp geprojecteerd. De bestaande bouwrechten voor een stolp (bestaande bouwvlak verbrande woning) komen te vervallen.

Er wordt een stolp van min. 15m x 15m en max. 20m x 20m voorgesteld. Er zal in totaliteit niet meer dan 48m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden (2x 24m²). Uitgangspunt is namelijk dat bij splitsing de stolp zich ruimtelijk manifesteert als ware het één woning (met bijbehorende bouwmogelijkheden voor bijgebouwen). Er ontstaan door de splitsing dus geen extra bouwmogelijkheden voor bijgebouwen.

Reactie

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: verordening) komen wij tot de volgende beoordeling.

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkeling. Wij hebben bij het voorontwerp geconstateerd dat provinciale belangen aan de orde zijn. Het gaat hierbij om het volgende:

- A. Art 13: Nieuwe woningbouw (nut en noodzaak);
- B. Art 15: Ruimtelijke kwaliteitseis;
- C. Art 20-22: UNESCO-erfgoederen (Beemster)

A. Art 13: Nieuwe woningbouw (nut en noodzaak);

In artikel 13 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied, tenzij nut en noodzaak is aangetoond en voldaan wordt aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit.

In het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het de invulling van een bestaand bouwrecht betreft.

Hiermee achten wij nut en noodzaak van één woning aangetoond.

De bij een brand vernietigde stolpwoning 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. Daarbij wordt meer afstand geschapen tussen de beide stolpen. Dit is wenselijk uit het oogpunt van (brand)veiligheid, privacy en woongenot. Verder volgt splitsing uit de voorkeur voor een grote stolpvorm, waarvoor de kosten door één bewoner moeilijk opgebracht zouden kunnen worden.

Nut en noodzaak van een tweede woning is niet evident, al staan we ook niet per definitie afwijzend tegenover gesplitste stolpboerderijen. Helemaal als deze zich voordoet als zijnde één woning, hetgeen hier het geval is.

B. Art 15: Ruimtelijke kwaliteitseis;

Het lijkt een geringe ingreep, maar het gaat hier om een project in de Beemster (UNESCO beschermd landschap) en dan ook nog op een kwetsbare locatie. Gelet hierop heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO) ons het volgende geadviseerd:

"De ARO is uiterst kritisch over deze ontwikkeling, stelt vast dat de (historische) onderbouwing van de grotere stolp op een nieuwe locatie ontbreekt, en zet vraagtekens bij het automatisme dat herbouw steeds in de vorm van een grote stolp met bepaalde minimum-maten zou moeten, wat de facto leidt tot de verdubbeling van het woonrecht. De herbouw van een stolp met vorm en afmeting van de afgebrande stolpschuur, bij voorkeur op de oorspronkelijke locatie (en wellicht op enige afstand van de bestaande stolp), ziet de ARO als een logische ontwikkeling. De ARO adviseert de gemeente om anders tegen deze ontwerpogave aan te kijken, ook met het oog op vergelijkbare toekomstige ontwikkelingen elders in de Beemster. Er gaat precedentwerking uit van het plan: als bij iedere afgebrande stolp in de

Beemster eenzelfde redenering wordt gevolgd, ontstaat een ruimtelijke verdichting die niet ten goede komt aan kwaliteit van de polder. De ARO adviseert de provincie om over deze ontwikkeling in gesprek te gaan met de gemeente."

Zie bijlage 1 voor het volledige ARO advies.

Hoewel het advies kritisch (negatief) was, is door GS aangestuurd op een overleg om tot een oplossing te komen. Dit gesprek heeft op 24 februari 2016 plaatsgevonden. De beweegredenen van gemeente en ARO zijn uitgewisseld. Gemeente Beemster heeft de Provincie weten te overtuigen van de manier waarop ruimtelijke kwaliteit in dit plan is geborgd. De toegezonden gemeentelijke planbeoordeling is een invulling van de werkwijze die tijdens het overleg is afgesproken. In het document onderbouwt de gemeente de eigen toetsing op ruimtelijke kwaliteit (door de gemeentelijke 'previsor' aan de in het document genoemde kwaliteitsdocumenten).

Hoewel de ARO een andere afweging maakt dan de gemeente ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit toont de gemeente aan dat ruimtelijke kwaliteit in dit initiatief geborgd is. Met inachtneming van de overige aanbevelingen uit het ARO-advies is er vertrouwen dat dit initiatief niet ten koste zal gaan van de ruimtelijke kwaliteit in de Beemster.

De gemeente onderbouwt in het document de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit in dit initiatief en waarom hier omwille van ruimtelijke kwaliteit een extra woonrecht wordt toegekend. Gesteld wordt dat de bouw van een stolp weliswaar leidt tot een nieuwe woning en een vergroot volume op deze plek, maar dat ten opzichte van de huidige-vroegere situatie een netto verbetering plaatsvindt. De afgebrande stolp kan niet op de oorspronkelijke plek worden herbouwd. Volgens de regels van 'Des Beemsters' is een 'stolperette' bovendien ongewenst, waardoor het volume te groot wordt voor één woning. De nieuw te bouwen stolp is een in maat en detail getrouwe reconstructie van een stolp. Tot slot leidt de bouw van de nieuwe stolp tot de kans om lokaal een verrommeld erf op te ruimen, waardoor de gemeente in haar planbeoordeling stelt dat de ruimtelijke kwaliteit er netto op vooruit zal gaan.

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. De gemeente is bereid een extra woonrecht toe te kennen in ruil voor een passende stolp en opruimen van verrommeling. De gemeente stelde bovendien nadrukkelijk dat het toevoegen van een extra woonrecht een uitzondering is gegeven de specifieke ruimtelijke situatie.

Hoewel de ARO bedenkingen heeft bij het toevoegen van een extra woonrecht is de provincie bij het overleg overtuigd van de goede bedoelingen van de gemeente en dat van mogelijke precedentwerking geen sprake zal zijn. Om te voorkomen dat ruimtelijke kwaliteit meermaals en tegenstrijdig wordt beoordeeld is afgesproken dat dit in de specifieke situatie van de Beemster als Werelderfgoed in afstemming met elkaar wordt gedaan. Dat betekent in dit geval dat de onderbouwing door de previsor vertrouwen geeft in de te realiseren ruimtelijke kwaliteit en dat het plan geen precedent zal vormen. Derhalve gaan wij mee in de onderbouwing. Door het kritische ARO-advies op de hierboven beschreven wijze te nuanceren wordt voldaan aan de afwijkingsregels zoals bepaald in artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteitseis).

C. Art 20-22: UNESCO-erfgoederen (Beemster)

Wij zijn de mening toegedaan dat de kernkwaliteiten van het werelderfgoed gezien deze specifieke situatie voldoende blijven behouden. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de afwijkingsregels zoals bepaald in de artikelen 20-22 UNESCO-werelderfgoed.

Conclusie

De opzet van het erf is nauwgezet vormgegeven en passend binnen de principes van de typische erfopbouw in de omgeving (Des Beemsters). Er is veel aandacht gegeven aan de uitstraling van het erf. Ondanks dat het hier gaat om 2 woningen in de stolp, zal het door de uitgekiende erfopzet eruit gaan zien als een eenheid.

De bestemmingsplankaart geeft een punt van aandacht. Er wordt een groot vlak met woonbestemming aangeduid, los van het bouwvlak. Door het vlak zo groot te tekenen, zijn de mogelijkheden voor bijgebouwen behoorlijk divers en groot. Wij willen vragen een specifiek ontwerp van de erfindeling qua bijgebouwen te maken, en daarmee meteen een doorvertaling naar de bestemmingsplankaart te maken.

Gezien deze specifieke situatie zijn wij voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Wij gaan ervan uit dat u onze opmerkingen ter harte neemt en wensen u veel succes met de verdere uitwerking en de volgende stappen.

Wij hebben het aan ons voorgelegde plan beoordeeld op basis van de toegezonden stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het ontwerp bestemmingsplan in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid. Het is mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling
dhr. drs. T.R. Smeelen

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

1 bijlage(n)
– ARO advies van 10 november 2015

Van: Koning, Bart [<mailto:B.Koning@vrzw.nl>]

Verzonden: maandag 11 mei 2015 17:37

Aan: Haagsma, J.D. (Jacob-Dirk)

Onderwerp: RE: Vooroverleg projecten Mijzerweg 1a en Middenweg 1

Beste Jacob Dirk,

Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de projecten Mijzerweg 1a en Middenweg 1.

Met vriendelijke groet,
Bart Koning

Beleidsmedewerker risicobeheersing - B
Brandweer Zaanstreek-Waterland

Brandweer Zaanstreek-Waterland maakt deel uit van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

Aanwezig op : maandag, dinsdag, woensdag, vrijdag

Telefoon : +31 75 681 18 65

Mobiel : +31 655 76 21 69

E-mail : B.Koning@vrzw.nl

Bezoekadres : Prins Bernhardplein 112,1508 XB, Zaandam

Postadres : Postbus 150, 1500 ED, Zaandam
Meer weten over Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland?
Kijk eens op : www.vrzw.nl

U ontvangt dit mailbericht van de gemeente Purmerend.
De gemeente Purmerend voert ook werkzaamheden uit voor en namens de
gemeente Beemster.

Disclaimer :

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.
De informatie is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Gebruik door anderen is verboden.
Openbaarmaking, vermenigvuldiging en verstrekking van deze
informatie aan derden is niet toegestaan.