

Nota van zienswijzen

Inzake de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan 'Vredenburghweg' voor het realiseren van drie recreatiewoningen en een bedrijfswoning ter plaatse van het perceel Vredenburghweg achter Noorderpad 6 te Zuidoostbeemster

Formele aspecten

Het voormalige college van burgemeester en wethouders van Beemster heeft op 31 augustus 2021 besloten om het bestemmingsplan 'Vredenburghweg' en het besluit tot vaststellen van een hogere waarde geluidhinder voor te bereiden. Meer informatie over het project is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwerpen van de besluiten hebben, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, van 13 september tot en met 25 oktober 2021 ter inzage gelegen. In verband met de landelijk geldende, beperkende maatregelen rondom het coronavirus was het niet mogelijk de (papier) stukken te bekijken op het stadhuis van de gemeente Purmerend. In de publicatie is derhalve aangegeven dat de ontwerpstukken op verzoek konden worden toegestuurd. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Dit is gemeld in een kennisgeving in de rubriek 'officiële mededelingen' in de Binnendijks van 9 september 2021 en in het Gemeenteblad van dezelfde datum. Deze kennisgeving heeft ook elektronisch op de gemeentelijke website gestaan. Aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten is voldaan.

Ontvangen zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ontvangen. De persoonsgegevens van de indieners staan vermeld in bijlage A bij deze Nota van zienswijzen. In verband met de privacybescherming wordt deze bijlage niet op internet geplaatst.

Voor een opsomming van de ambtshalve op te nemen wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage B bij deze nota.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn hiermee alle ontvankelijk.

Inhoudelijk

De zienswijzen worden hieronder in verkorte vorm weergegeven en van commentaar voorzien. Ze zijn integraal in de overwegingen betrokken. De indiener van een zienswijze wordt in deze nota vermeld als 'indiener'.

Indiener 1:

De zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud zienswijze

1. Indiener geeft te kennen bezwaar te hebben tegen de ontwerpvergunning voor onderhavig perceel.
2. Indiener is van mening dat het perceel niet goed is onderhouden in tegenstelling tot dan door de voormalige eigenaresse. Dit past niet in het werelderfgoed.

3. Hier overheerst het financiële gewin van initiatiefnemer. Deze ontwikkeling betekent geen vooruitgang voor de droogmakerij in zijn geheel alsmede geen vooruitgang voor de directe burenen.
4. Indiener vreest geluidsoverlast door de verblijfgasten te ondervinden.
5. Ook zal het aantal verkeersbewegingen toenemen wat tot ongewenste situaties zal leiden.
6. Er wordt verzocht het perceel als volkstuin te behouden, zodat rust en groen behouden blijft, en aldus geen toestemming voor dit plan te geven.

Reactie gemeente

1. Hier gaat het om een bestemmingsplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro). Een bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven, waarin de gebruiks- en de bouwmogelijkheden voor een gebied worden vastgelegd. Het nu voorliggende (postzegel)bestemmingsplan 'Vredenburgweg' richt zich op het wijzigen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012- Partiële herziening 2021'. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt dus een (nieuwe) planologisch grondslag gecreëerd om zo bedoelde ontwikkeling mogelijk te maken.

Voor het daadwerkelijk kunnen uitvoeren van het (bouw)plan dient een procedure voor een omgevingsvergunning voor het bouwen (volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) te worden gevoerd. Van een aanvraag daarvoor is thans nog geen sprake.

In de reactie wordt overigens gesproken over 'bezwaar'. In dit geval stond gedurende de termijn voor terinzagelegging de mogelijkheid open om zienswijzen kenbaar te maken tegen het voornemen om het bestemmingsplan ter plaatse te herzien. De ontvangen reactie is dan ook aangemerkt als zienswijze die zich richt tot het ontwerpbestemmingsplan.

2. Een bestemmingsplan is een publiekrechtelijke instrument dat gericht is op toelatingsplanologie. In een bestemmingsplan wordt geregeld waar, wat en in hoeverre in een bepaald gebied gebouwd mag worden en waarvoor deze gronden en/of gebouwen mogen worden gebruikt. Dat betekent dat het bestemmingsplan in principe geen absolute geboden mag bevatten dan wel niet tot een bepaalde activiteit of handeling mag verplichten. Het borgen van een deugdelijk onderhoud kan dan ook geen rol spelen bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

Als indiener doelt op de stelling dat dit plan afbreuk doet aan de kernwaarden van het werelderfgoed droogmakerij De Beemster dan wordt dat niet door het gemeentebestuur gedeeld. Het besluit om dit bestemmingsplan vast te stellen, dient te berusten op een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen en een deugdelijke motivering. Het gemeentebestuur is van mening dat in onderhavig geval daarvan sprake is.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van betrokken belangen kunnen gewijzigde bestemmingen en/of regels aan gronden worden toebedeeld. De structuurvisie 'Beemstermaat 2012' is een eerste vertrekpunt van kaders die aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen het buitengebied worden gesteld,

welke verder in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en nu 'Buitengebied 2012-Partiële herziening 2021' zijn doorvertaald. Het gemeentebestuur is van mening dat dit plan binnen die kaders past.

Niet alleen past dit plan in door het gemeentebestuur gedragen visie om in te zetten op de doorontwikkeling van de toeristisch-recreatieve potentie van het werelderfgoed de droogmakerij De Beemster - en daarmee passend in het beleid om recreatie en toerisme binnen de Beemster te versterken - maar ook nemen de bebouwingsmogelijkheden op het perceel per saldo af. Daarbij is in dit plan rekening gehouden met de Beemstererfprincipes die uitgaan van verschillende zones, openheid en doorzichten. Tenslotte voorziet het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012- Partiële herziening 2021' reeds in de bestemming 'Recreatie'.

De bouw mogelijkheden zijn met het voorliggende bestemmingsplan meer over het perceel verspreid. Het plan past zo beter in het landschap en is het meer in de lijn van de Beemster(erf)principes gebracht. Daarenboven is er voor gekozen om voor dit perceel geen bijgebouwen toe te staan. Om zo de openheid van en doorzichten binnen het plangebied te behouden. Dit is geborgd door de functie 'landschap' in de regels en verbeelding op te nemen. Het terugbrengen van de bebouwingsmogelijkheden en het openen van het landschap zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering (op perceelniveau en omgeving). Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt volstaan om te verwijzen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Vredenburgweg' in de hoofdstukken 1, 2, 3.2 en 3.4.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De laatste twee delen zijn juridisch bindend. De onderbouwing en verantwoording van de ontwikkeling, zoals dat in de toelichting en hierboven is gegeven, dient overeen te stemmen met wat er in de juridisch bindende deel van het bestemmingsplan staat.

Het bouwverbod is in de verbeelding in de vorm van een functieaanduiding 'landschap' opgenomen. Deze is nader geregeld in artikel 3.2.1 lid b van de regels van het bestemmingsplan 'Vredenburgweg'. Verderop in de regels is het overgangsrecht in artikel 10 te vinden. Hierin wordt een regeling getroffen voor legale bebouwing en legaal gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Dit is een regeling die standaard in de regels voorkomt.

Rekening houdend met de feitelijke situatie op het perceel, de bouw mogelijkheden, het bouwverbod en de gegeven ruimtelijke onderbouwing in samenhang met het overgangsrecht dan kan een situatie ontstaan wat vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk is. Op het perceel is immers een kas van een aanzienlijke grootte aanwezig. Vanuit de Vredenburgweg bekeken, staat deze kas vooraan het perceel. Dit betekent dat deze kas hiermee onbedoeld onder het overgangsrecht kan worden gebracht. Concreet betekent dit dat de feitelijke situatie kan ontstaan, dat bij het niet slopen van de kas deze mag blijven (be)staan (ondanks het weg bestemmen van het bouwvlak ter plaatse van de kas). Ook nadat de recreatiewoningen en bedrijfswoningen zijn gerealiseerd. (De bouwvlakken daarvan staan immers buiten de gronden van de kas). Hiermee neemt de (totale) bebouwing feitelijk niet af en worden de nodige doorzichten en openheid op het perceel niet gecreëerd en ook niet gewaarborgd. De kas staat immers aan de voorzijde van het perceel en blokkeert het zicht op de daarachter gelegen recreatiewoningen en landschap.

Dit is niet de bedoeling. Om dit te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit(sverbetering) te waarborgen, dient in de regels de voorwaardelijke verplichting te worden

opgenomen om de bestaande bebouwing eerst te slopen alvorens het plan te realiseren. De zienswijze geeft dan ook aanleiding om de regels hierop aan te vullen.

3. De stelling van indiener wordt verder niet onderbouwd of aangeduid. Wij zijn het niet eens met de stelling dat de ontwikkeling alleen ten dienste is van het financiële belang van initiatiefnemer(s). Ons gemeentebestuur is van oordeel zorgvuldig de betrokken belangen met elkaar te hebben afgewogen en zich daarbij hebben gebaseerd op de relevante feiten en omstandigheden, alsook op de relevante wet- en regelgeving, beleid op lokaal, provinciaal en landelijk niveau.

Ons gemeentebestuur is het ook niet eens met de stelling dat deze ontwikkeling geen bijdrage levert aan de droogmakerij de Beemster. Wij zijn van oordeel dat de voorliggende ontwikkeling past in de cultuurhistorische ruimtelijke structuur van het perceel en directe omgeving. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het aanbod van recreatie en toerisme op lokaal niveau en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de Beemster als werelderfgoed. De ontwikkeling voldoet verder aan de Des Beemstersprincipes en is derhalve stedenbouwkundig en ruimtelijk te verantwoorden. Hierbij wordt opgemerkt dat de ontwikkeling is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier alsmede de Provincie Noord-Holland. Beide hebben met dit plan ingestemd.

De ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische aspecten van het perceel en omgeving zijn in de paragrafen 1.3, 2.2, 2.3, 3.2.2, 3.2.3 en 3.4.3 van de toelichting beschreven. Ook is onderbouwd waarom deze ontwikkeling (ruimtelijk) passend is en waarom de kernkwaliteiten van de Beemster hier niet worden aangetast. Sterker nog het gemeentebestuur is van mening dat de ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert dat ten goede komt aan de kernkwaliteiten van de Beemster op perceelniveau en de Beemster in zijn totaliteit.

4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012- Partiële herziening 2021' voorziet reeds in de bestemming 'Recreatie', waarbinnen dag- en verblijfsrecreatie is toegestaan. In dat opzicht betekent het voorliggende bestemmingsplan, die onderhavige ontwikkeling mogelijk maakt, geen verandering. De gebruiksmogelijkheden blijven hetzelfde. Onderhavige ontwikkeling heeft planologisch gezien dus geen negatief effect op het aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende woningen. De VNG handreiking 'bedrijven en milieuzonering' kan tevens als indicatie gebruikt worden om te toetsen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezien het feit dat de recreatieve bestemming in stand blijft, is de afstand vanaf de uiterste gevel van de dichtstbijzijnde woning tot het bouwvlak van de recreatiewoningen relevant. Deze afstand bedraagt circa 60 meter. Voor recreatieparken geldt een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk, met als maatgevend aspect geluid. Hier wordt dus aan voldaan. Bovendien gaat het in dit geval slechts om een aantal recreatiewoningen, en kan het gebied als een gemengd gebied worden aangemerkt, waardoor de richtafstand met één afstandsstap verlaagd wordt tot 30 meter. In het kader van milieuzonering kan dus tevens geconcludeerd worden dat de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.
5. Onderhavige ontwikkeling zal voor een dusdanig geringe toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen op omliggende wegen leiden, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen ook in dit opzicht niet in het geding komt.
6. Onderhavige ontwikkeling is ruimtelijk en planologisch inpasbaar. Het plan past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk en is voorzien van een goede ruimtelijke ordening. Alle omgevingsaspecten zijn zorgvuldig getoetst aan relevante

wet- en regelgeving. Vanuit dit oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen aanwezig om planologische medewerking te verlenen. Ook geeft de zienswijze geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

- een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de bestaande bebouwing (kas) in de regels opnemen.

Indiener 2:

De zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud zienswijze

1. Het plan gaat uit van het opzetten van een commercieel verhuur bedrijf voor recreatiewoningen, terwijl de huidige bestemming uitgaat van recreatie in de privésfeer.
2. Exploitatie van het terrein zal leiden tot geluidsoverlast en verstoring van het rustige karakter van de omgeving.
3. De opzet van het plan duidt op kortdurende verhuur van de recreatiewoningen. Dit betekent dat er ieder week andere huurders zullen zijn. Indiener verwacht zeker in de zomermaanden dat de recreatiewoningen mede gebruikt zullen gaan worden voor het organiseren van tuinfeesten.
4. Indiener is van mening dat initiatiefnemers niet het terrein zelf gaan exploiteren. Het perceel staat reeds een jaar lang te koop, inclusief ontwerp, met de vermelding dat een anterieure overeenkomst met de gemeente is gesloten.
5. Het college wordt verzocht af te zien van het verlenen van een vergunning tot het ontwikkelen van het betreffende perceel.

Reactie gemeente

1. Zowel het geldende bestemmingsplan als onderhavig bestemmingsplan 'Vredenburgweg' voorziet in de bestemming 'Recreatie'. Hierin wordt géén onderscheid gemaakt in gebruik in de privésfeer dan wel commercieel gebruik.
2. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar reactie onder ad 4 bij indiener 1.
3. Het is voorstelbaar dat in de zomermaanden op deze wijze vakantie wordt gevierd, zoals dit ook bij elk andere woning kan gebeuren. Dit neemt niet weg dat het gemeentebestuur, gezien het hierboven en in ad 2 bij indiener van zienswijze nr 1 vermelde, nog steeds van mening is dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de daaraan te stellen inhoudelijke (geluidwets)technische vereisten en niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien toch sprake is van overlast, dan kan de gemeente daartegen handhavend optreden.
4. Voorop staat dat wij van oordeel zijn dat onderhavige ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is. Dat de huidige eigenaar het perceel te koop heeft staan doet daar niet aan af. Aangenomen kan worden dat deze ontwikkeling wordt gerealiseerd (door de huidige of nieuwe eigenaar) nu de vraag naar dergelijke kleinschalige verblijfsrecreatie op gemeentelijk niveau en in de regio enorm groot is.

In het regionaal marktonderzoek van het NVM wordt dit onderbouwt. Onderhavig plan voorziet in deze behoefte

Met de initiatiefnemer(s) is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een anterieure overeenkomst gesloten. In die overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afwikkeling van planschade, het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten. Deze kosten worden door de initiatiefnemer(s) gedragen. Gelet hierop zijn de gemeentelijke kosten verzekerd.

5. Hier gaat het om het wijzigen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012- Partiële herziening 2021'. Het bestemmingsplan voorziet reeds in de bestemming 'Recreatie'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Vredenburgweg' betreft een planologische procedure om concreet bedoelde ontwikkeling mogelijk te maken. Voor het daadwerkelijk kunnen uitvoeren van de ontwikkeling dient een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangevraagd. Daarvan is thans nog geen sprake. Wij gaan er dan ook vanuit dat indiener hiermee bedoelt om geen medewerking aan dit bestemmingsplan te verlenen.

In dat opzicht zijn wij van oordeel dat onderhavige ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is. Binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk past en is voorzien van een goede ruimtelijke ordening. Alle omgevingsaspecten zijn zorgvuldig getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Vanuit dit oogpunt zien wij dan ook geen belemmeringen aanwezig om planologische medewerking te verlenen. Ook geeft de zienswijze geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling.

Geen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Indiener 3:

De zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud zienswijze

1. Indiener vindt het vreemd dat er mogelijkheden vanuit de gemeente zijn om medewerking te verlenen voor het realiseren van de recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Indiener heeft in 1993 een verzoek tot het verplaatsen van een door hem aangekochte, woning op het Noorderpad 9 als bedrijfswoning gedaan, welke destijds met de argumentatie van het geluidshinder van de A7 is afgewezen.
2. De nieuw te realiseren recreatiewoningen zullen omgeven worden door bedrijven, waaronder die van indiener, die reeds in het gebied zijn gevestigd en dagelijks hun bedrijfsactiviteiten uitvoeren.
3. Indiener vreest dan ook klachten vanuit de gasten, bewoners en/of eigenaar van de nieuw te bouwen woningen vanwege geluidshinder afkomstig van deze bedrijven.
4. Er wordt verzocht ter plaatse te kijken alvorens de zaak verder in behandeling te nemen.

Reactie gemeente

1. Indiener geeft te kennen dat een bedrijfswoning op zijn perceel in het verleden niet mogelijk is geweest. Het is ons niet bekend wat precies de aard van het verzoek van bijna 30 jaar geleden is geweest en welke beweegredenen destijds tot een afwijzend oordeel hebben geleid. De wet- en regelgeving is frequent aan wijzigingen

onderhevig. Wij kunnen hierover derhalve geen oordeel vellen. Daarnaast ziet de zienswijze van indiener slechts toe op onderhavig bestemmingsplan. De nu voorliggende ontwikkeling is getoetst aan de hand van de actuele en relevante geluidswet- en regelgeving.

2. De omliggende bedrijven vormen geen knelpunt, daar de afstanden groter zijn dan de richtafstanden in het kader van de VNG handreiking 'bedrijven en milieuzonering', en het feit dat er bestaande woningen dichterbij het bedrijf liggen dan de voorziene bedrijfswoning.
3. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar reactie onder ad 4 bij indiener 1.
4. Wij kennen de situatie ter plaatse. Ons gemeentebestuur is van mening dat onderhavige ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is en derhalve geen belemmeringen zijn om planologische medewerking aan bedoeld plan te verlenen.

Geen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Indiener 4:

De zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze is ingediend door de Stichting Nekkerzoom

Inhoud zienswijze

1. Zinnige en historische invulling

In de toelichting van het ontwerp staat dat er 'een passendere en zinnigere invulling' voor het perceel wordt gezocht. De invulling is op dit moment 'volkstuin' (Vk) en 'recreatie' (R). Dit is reeds passend en zinvol, temeer omdat het terrein in de zgn. Tuinhoek van de Beemster ligt, daar waar altijd kleinschalig landbouwproducten werden verbouwd voor Purmerend e.o.

Op dit moment is het een volkstuin waar op recreatieve wijze wordt getuinierd. Drie vakantiewoningen en een bedrijfswoning hebben een geheel andere impact.

De bestaande originele druivenkas, typisch voor de vroegere druiventeelt in Nederland, is 20 jaar geleden geheel gerenoveerd en is zeker niet 'vervallen' zoals misleidend in de toelichting wordt geschreven.

2. Het lint

In het verleden stond de druivenkas (en staat nog steeds) in het verlengde van het woonhuis op Noorderpad 6. De officiële aanduiding is dan ook: achter Noorderpad 6. De locatie van deze kas is geheel 'Des Beemsters'. De kas staat immers achter Noorderpad 6, dus achter de lintbebouwing. Historisch gezien is het perceel altijd bereikbaar geweest via Noorderpad 6.

De Vredenburgweg is pas later aangelegd omdat het Noorderpad bereikbaar moest blijven als gevolg van de aanleg van de A7. Deze weg maakt geen deel uit van het historische wegenpatroon van de Beemster.

Het lint loopt dus langs het Noorderpad, alleen daar is – zo mogelijk – bebouwing toegestaan.

Als de bebouwing gericht zal worden op de Vredenburgweg voldoet dit niet aan de regels van Des Beemsters. Bebouwing van het perceel heeft aldus grote invloed en betekent een ingrijpende verandering in het landschap.

3. *Bestemmingsplan*

Het bestemmingplan Buitengebied 2012 en de actualisatie uit 2021 laat geen (woon)bebouwing toe op het betreffende perceel, er bestaat geen woonvlak op het perceel.

De raad zal de partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 vaststellen. In de toelichting bij de herziening Hoofdstuk 1 onder 1.1 staat:

"Deze herziening richt zich op de volgende:

- herstel van een aantal fouten die in het vastgestelde plan zijn geslopen;*
- het verwerken van verschillende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen die binnen het plangebied na de vaststelling zijn vastgesteld c.q. verleend;*
- maar vooral ook het verwerken van de jongste beleidsinzichten."*

Ten aanzien van volkstuinen/recreatie zijn in de herziening echter geen aangepaste regels opgesteld, er is dus geen sprake van een 'fout' en/of een 'verandering van beleidsinzicht' met betrekking tot recreatie op volkstuinen. Vanuit beleidsmatig oogpunt is er geen reden tot afwijking van het bestemmingsplan.

Derhalve kan geen toestemming worden verleend voor het bouwen van woningen in een volkstuin zonder bouwvlak.

4. *Werelderfgoederen*

In het managementplan van de UNESCO staat beschreven dat waar mogelijk aantastingen van de historische structuur van het Beemster (sloten- en wegen)patroon daar waar mogelijk zullen worden hersteld.

De kernkwaliteit van het UNESCO-werelderfgoed De Beemster, de openheid, zal met de bebouwing worden aangetast. De bestaande kas is 3 meter hoog terwijl de drie recreatiewoningen 7 meter hoog zullen worden en de voorziene bedrijfswoning zelfs 9 meter hoog.

Verder ligt het plangebied in het UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Door de uitvoering van dit project worden ook de kernkwaliteiten van dit werelderfgoed aangetast.

5. *Oneigenlijke verhoging grondwaarde*

De eigenaar van het perceel heeft geen bedrijfsplan voor het beheren van een vakantiepark en heeft als zodanig dus geen bedrijfswoning nodig. Hij heeft ook niet de intentie een zodanig bedrijf op te zetten.

Daarnaast is het tegenwoordig gebruikelijk om het beheer van recreatieverblijven digitaal te regelen met code-sloten op de verblijven. Een bedrijfswoning zou derhalve niet noodzakelijk zijn, het is geen voorwaarde om recreatieverblijven te kunnen exploiteren. Het toestaan van een bedrijfswoning is feitelijk niet meer dan de bouw van een woning voor permanent verblijf.

De huidige eigenaar biedt al een jaar het perceel via Funda te koop aan voor € 650.000: (zie: <https://www.fundainbusiness.nl/bouwgrond/zuidoostbeemster/object-40337055-vredenburghweg/>).

De bedoeling van dit ontwerp is om de grondwaarde van het perceel te kunnen verhogen. Dit is niet in het belang van (bewoners van) de Beemster.

6. *Onduidelijk en ongeschikt*

'Geen-permanente bewoning' van de vakantiewoningen geeft onduidelijkheid over de manier van bewoning. Er is geen omschrijving in de regels daaromtrent. Het gevaar bestaat dat de vakantiewoningen 365 dagen per jaar worden bewoond zonder daadwerkelijke inschrijving.

Schuin tegenover het perceel ligt een verwerkingsbedrijf van asbest en puinafval dat op dit moment al vaker geluids-, stof-, en trillingsoverlast veroorzaakt.

Daarnaast zou de geluidsnorm van de A7 voor de bedrijfswoning moeten worden verlaagd om bewoning toe te kunnen staan.

De ligging van het perceel lijkt zich slecht te lenen voor het uitoefenen van een recreatieparkje.

7. *Precedent*

De stichting ziet het gevaar van splitsing van het perceel en dat de vergunning een precedent zal vormen voor het later splitsen van het perceel in een woning en 3 aparte volkstuinen/recreatiewoningen, die vervolgens op zichzelf weer geschikt kunnen zijn voor bewoning. Er zijn in de Beemster diverse vergelijkbare situaties die kunnen leiden tot splitsing van percelen/woningbouw en persoonlijke verrijking ten koste van het bestaande landschap.

8. *Drogreden*

De stichting vraagt zich überhaupt af wat de reden van de gemeente is dat zij meewerkt aan dit project om in afwijking van het bestemmingsplan de bouw van 3 recreatiewoningen en een zogenaamde bedrijfswoning achter het lint mogelijk te maken terwijl het betreffende bedrijf helemaal niet bestaat.

9. *Tenslotte*

Kortom het valt volgens ons niet uit te leggen waarom in dit geval vier woningen mogen worden gebouwd in strijd met het bestaande bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 anders dan vanwege financiële, korte termijn belangen van de grondeigenaar. Het landschap wordt juist niet verbeterd, maar zal meer verrommelen. Bewoners mogen ervan uitgaan dat het bestaande bestemmingsplan bescherming biedt en dat ook hun belangen worden meegewogen. Zij vinden het belangrijk dat het gebied landelijk blijft en niet verder onnodig verrommelt met recreatiewoningen. De openheid, rust en het groen en overige waarden van de 2 werelderfgoederen worden steeds meer onnodig aangetast. De stichting vraagt om geen medewerking aan dit plan te verlenen.

Reactie gemeente

1. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde onder ad 2 en 3 bij indiener nr 1. In zijn functioneren sluit het plan aan bij de recreatieve invulling. De omvang van de vakantiehuisjes, alsmede de onderlinge afstand tussen de gebouwen sluiten goed aan bij de karakteristiek van bebouwingen op de rest van de strook, waar deze kavel onderdeel van uitmaakt. De beëindiging van de kavel met een volume in schuurstijl is passend bij de gehele strook.
2. De ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische aspecten van het perceel en omgeving zijn in de paragrafen 1.3, 2.2, 2.3, 3.2.2, 3.2.3 en 3.4.3 van de toelichting beschreven. Ook is onderbouwd waarom deze ontwikkeling (ruimtelijk) passend is en waarom de kernkwaliteiten van het werelderfgoed droogmakerij De Beemster hier niet worden aangetast. Sterker nog het gemeentebestuur is van mening dat de ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert dat ten goede komt aan de kernkwaliteiten van de Beemster op perceelniveau en de Beemster in zijn totaliteit. Ook betekent dit plan geen aantasting van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. De locatie bevindt zich namelijk niet in een gebied van de Stelling van Amsterdam waarvoor eisen gelden die strijdig zijn met de voorgestane ontwikkeling.

Wij onderschrijven het gestelde ten aanzien van de karakteristiek van de kavel als zijnde gelegen achter Noorderpad 6. We kunnen evenwel ook niet blind zijn voor gewijzigde situatie als gevolg van de inbedding van de Vredenburgweg. Daarom is in dit plan het grote volume weergegeven als schuurelement, zodat aangesloten wordt bij de Beemsterprincipes en het volume, als overgangselement naar de gewijzigde

situatie, vorm te geven in schuurvolume. De kleinere volumes kennen in verschijningsvorm verwantschap met het schuurvolume en qua massa verwantschap met de overige bebouwingen op de strook langs de Vredenburgweg.

3. Allereerst wordt het begrip 'wonen' en/of 'woningen' gebezigd. Het betreffen hier recreatiewoningen. Hierin is permanent verblijf door een huishouden, in tegenstelling tot (burger)woningen, niet toegestaan.

Ten tijde van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan was het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' geldend. Het is juist dat voor hetzelfde buitengebied dit plan is herijkt. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012- Partiële herziening 2021' is inmiddels vastgesteld en in werking. In dat opzicht dient de toelichting op dat onderdeel te worden geactualiseerd. Dit is reeds als ambtshalve wijziging in onderhavig bestemmingsplan doorgevoerd.

De partiële herziening heeft voor onderhavig perceel geen inhoudelijke gevolgen gehad. Het nieuwe bestemmingsplan heeft namelijk een conserverende werking. Indiener haalt paragraaf 1.1 van de toelichting van het plan aan met de suggestie dat met deze herijking een fout in onderhavig plangebied/perceel zou worden rechtgetrokken. Dat 'herstel van fouten' heeft betrekking op het bestemmingsplan in zijn totaliteit, op andere locaties in het buitengebied. In essentie houdt de conserverende werking in dat deze in grote lijnen niet afwijkt van het voorheen geldende bestemmingsplan en de bestaande situatie vastlegt. Concreet betekent dit voor het perceel qua bestemming, bouwvlak, bebouwings- en gebruiksmogelijkheden één-op-één is overgenomen.

Niettemin kunnen aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De relevante wet- en regelgeving voorzien juist in de mogelijkheid om met inachtneming van een goede ruimtelijke ordening nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Voor onderhavige ontwikkeling is er dan ook voor gekozen om een op maat gemaakte bestemmingsplan op te stellen en een eigenstandige bestemmingsplanprocedure te voeren. Ons gemeentebestuur is van mening dat dit bestemmingsplan blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening.

4. In dit verband wordt ook verwezen naar het gestelde in paragrafen 3.2.2 en 3.2.3 van de toelichting. Onderhavig initiatief heeft geen negatieve effecten op de uitzonderlijke waarden van de Beemster. De landschapsarchitectuur wordt niet aangetast. Evenmin geldt dat voor de Stelling van Amsterdam. Onderhavig perceel ligt niet op een liniedijk, acces of in een specifiek te behouden zichtlijn. Evenmin ligt de locatie in een inundatiegebied. Wel ligt de locatie binnen een schootcirkel, aan de binnenzijde van de stelling. Het bevindt zich echter niet binnen het verboden gedeelte van de cirkel en/of in de liniezone. Door de vermindering aan oppervlakte bebouwing wordt gezorgd voor meer openheid en ruimtebeleving wat in lijn is met het doel van de schootcirkels.
5. Reeds onder het geldende bestemmingsplan is een bedrijfswoning toegestaan. Ten behoeve van deze ontwikkeling is ondanks andere, technische oplossingen ook een bedrijfswoning opgenomen. Dat een bedrijfswoning niet noodzakelijk zou zijn, leidt niet tot de conclusie dat aan de bedrijfswoning geen medewerking moet worden verleend. Wij achten de ontwikkeling met een bedrijfswoning met inachtneming van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar.

In dit verband wordt ook verwezen naar het gestelde onder ad 4 bij indiener nr 2. Dat gronden in waarde kunnen stijgen bij het realiseren van een bepaalde ontwikkeling is voorstelbaar, maar is voor het verantwoorden van onderhavige ontwikkeling niet

relevant. Dit plan achten wij ruimtelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch inpasbaar en financieel uitvoerbaar. Wij menen dat de vraag naar dit soort initiatieven er wel degelijk is.

6. Indiener geeft te kennen dat het verbod op permanente bewoning niet nader is aangeduid. In de begrippenlijst is gedefinieerd wat onder 'woning' en wat onder 'recreatiewoning' wordt verstaan. Dit tezamen met het verbodsbepaling en de huidige jurisprudentie is voldoende om bij een mogelijk oneigenlijk gebruik van de recreatiewoningen te oordelen of sprake is van een permanente bewoning. Indien nodig zal daartegen opgetreden worden.

Wat betreft het aspect geluid vormen de omliggende bedrijven geen knelpunt daar de afstanden groter zijn dan de richtafstanden in het kader van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering', en het feit dat er bestaande woningen dichter bij het bedrijf liggen dan de voorziene bedrijfswoning.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt voor de bedrijfswoning overschreden, maar er zal met een dove gevel en voldoende geluidwering aan de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 worden voldaan. Zodoende zal binnen de bedrijfswoning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan een hogere waarde geluidhinder verantwoord worden vastgesteld.

7. Precedentwerking is hier niet aan de orde. Dit perceel en omgeving is uniek voor de Beemster en staat op zichzelf. Daarnaast wordt hier gespeculeerd over - naar de mening van indiener - ongewenste toekomstige ontwikkelingen. Feit is dat het bestemmingsplan in zowel de voorgaande als de voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie' toestaat. Bij een eventueel in eigendom af te splitsen gronden, blijven die grond nog altijd deze bestemming behouden. Voor het kunnen toestaan van het gebruik van die bedrijfswoning tot een (burger)woning dient een verzoek tot het wijzigen van het gebruik te worden gedaan om dat mogelijk te maken. Bij een dergelijk verzoek dient aan de hand van de dan geldende beleid-, regelgeving en inzichten worden afgewogen en besloten of en/of onder welke voorwaarden daaraan kan worden meegewerkt. Voor onderhavig procedure is dit dan ook niet relevant.
8. In dit verband wordt volstaan te verwijzen naar de motivering zoals weergegeven in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan en naar het gestelde onder de antwoorden van de zienswijze van indiener 1, 2 en 3. Daarnaast menen wij dat de vraag of de bereidheid aanwezig is om aan een dergelijke initiatief mee te werken en of deze vanuit verschillende optieken te verantwoorden is een belangrijkere. Alle belangen afgewogen is naar onze visie bevestigend op geantwoord.
9. Ons gemeentebestuur is van mening dat onderhavige ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is, binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk past en is voorzien van een goede ruimtelijke ordening. Alle omgevingsaspecten zijn zorgvuldig getoetst aan relevante wet- en regelgeving. Vanuit dit oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen aanwezig om planologische medewerking te verlenen. Wij zien dan ook geen reden om aan te nemen dat de belangen van direct omwonenden met deze ontwikkeling onevenredig worden geschaad. Ook geeft de zienswijze geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling.

Geen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is en blijft het gemeentebestuur van mening dat de geplande ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is. De zienswijzen leiden tot wijzigingen in de regels, maar leiden niet tot een ander standpunt dan dat vaststelling van het bestemmingsplan 'Vredenburgweg' bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.