



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1594937

Datum:
12 maart 2024

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / Omgevingsteam

Onderwerp:

Vaststelling '*Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster*' voor het wijzigen van agrarische bestemming naar woonbestemming.

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het '*Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster*' vast te stellen. Op het perceel Purmerenderweg 15 te Zuidoostbeemster is een vrijstaande woning (voormalige arbeiderswoning) aanwezig met daarachter tijdelijk geplaatste bouwwerken voor opslag. Op het perceel Purmerenderweg 16 is een stolpboerderij aanwezig met daarachter agrarische bedrijfsbebouwing. Beide percelen (hierna: de percelen) betreffen agrarische bouwpercelen. De agrarische bedrijfsvoering is in 2017 beëindigd en beide woningen worden nu door particuliere eigenaren bewoond. Het gebruik van beide woningen als burgerwoning binnen de geldende bestemming 'Agrarisch' zonder relatie met een agrarisch bedrijf, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – partiele herziening 2021'. De eigenaren willen de agrarische bestemming van de percelen wijzigen naar een woonbestemming. Hiervoor zal een groot gedeelte van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd worden.

Het is wenselijk aan deze ontwikkeling mee te werken. De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Voorts wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het perceel door het verwijderen van een aanzienlijk deel van de bestaande bedrijfsgebouwen. De wijziging van de bestemming wordt gerealiseerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarbij de historische en culturele kernwaarden van de droogmakerij worden behouden. Door de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming is het voor de huidige eigenaren mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

Om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan benodigd. Het '*Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster*' is hiervoor opgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 december 2023 t/m 30 januari 2024. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden.



Purmerend, 12 maart 2024

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

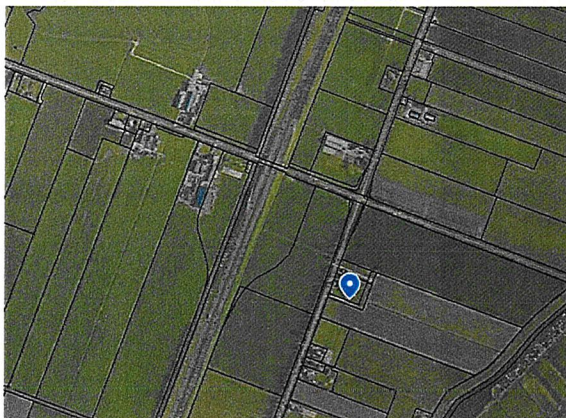
Inleiding en probleemstelling:

Op de planlocatie aan de Purmerenderweg 15 en 16 te Zuidoostbeemster was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd met daaromheen 23 ha landbouwgrond. In 2017 is de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf op de percelen beëindigd. De 'huiskavel' en het omringende land is vervolgens verkocht aan een melkveehouderijbedrijf. Dit bedrijf heeft het omringende land voor de bedrijfsvoering in gebruik genomen. Voor de 'huiskavel' is eind 2017 door de huidige eigenaren een principeverzoek ingediend voor bestemmingswijziging van agrarisch naar particulier wonen, met erfsplitsing in twee particuliere woonpercelen en herbouw/vergroting van één van de twee bestaande woningen (arbeiderswoning).

De gemeente Beemster heeft de toenmalige initiatiefnemer per brief van 1 februari 2018 laten weten in beginsel bereid te zijn om mee te werken aan de gevraagde planologische maatregel, onder de nodige voorwaarden. In het vervolgproces is aan het voldoen aan deze voorwaarden verder gestalte gegeven. Bij de uitwerking van het plan bleek dat de Provincie Noord-Holland het huidige aanzicht van de zgn. arbeiderswoning op perceel Purmerenderweg 15 met een kap evenwijdig aan de weg wenst te behouden. Hierom is het plan aangepast aan de opmerkingen van de provincie en blijft de bestaande arbeiderswoning behouden, alleen de bestemming van de percelen wordt dus gewijzigd.

In 2018 is Purmerenderweg 15 en 16 gesplitst in twee percelen en gekocht door twee verschillende particuliere partijen. Op het perceel Purmerenderweg 15 is een vrijstaande arbeiderswoning aanwezig met aan de achterzijde tijdelijk geplaatste bouwwerken voor opslag. Het betreft een ruim erf dat wordt ontsloten door een uitrit op de weg. Daarnaast is op het perceel Purmerenderweg 16 een stolpboerderij gelegen met aan de achterzijde twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De woning wordt in de huidige situatie ontsloten door een uitrit op de weg. Beide woningen worden bewoond door particuliere eigenaren en worden omzoomd door groene tuinen en aan de voorzijde is evenwijdig aan de weg een waterloop aanwezig.

De eigenaren van het perceel aan de Purmerenderweg 15 te Zuidoostbeemster, kadastraal bekend als Beemster C1208 en C1213, en de eigenaren van het perceel aan de Purmerenderweg 16, kadastraal bekend als Beemster C1209 en C1214, hebben samen een verzoek ingediend ten behoeve van het wijzigen van de huidige agrarische bestemming van de percelen naar een woonbestemming. Met het initiatief blijft de geschetste situatie op het perceel ongewijzigd met uitzondering van de sloop van een groot gedeelte van de aanwezige bedrijfsbebouwing en het realiseren van een landschappelijke inpassing. Het plangebied is zichtbaar op onderstaande afbeeldingen.



Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – partiele herziening 2021' met de bestemmingen 'Tuin' en 'Agrarisch' en dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Er is een agrarisch bouwvlak aanwezig en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' en 'Tuin' zijn bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven respectievelijk tuinen en ontsluiting bij de woonbestemming.

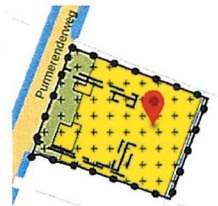


Strijdigheden

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met 2 woningen ten behoeve van het bedrijf. De agrarische bedrijfsvoering op de percelen is enkele jaren geleden beëindigd en beide woningen worden nu door particuliere eigenaren bewoond. Het gebruik van beide woningen als particuliere woning binnen de geldende agrarische bestemming, zonder aanwezigheid van een agrarisch bedrijf, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Oplossingsrichtingen

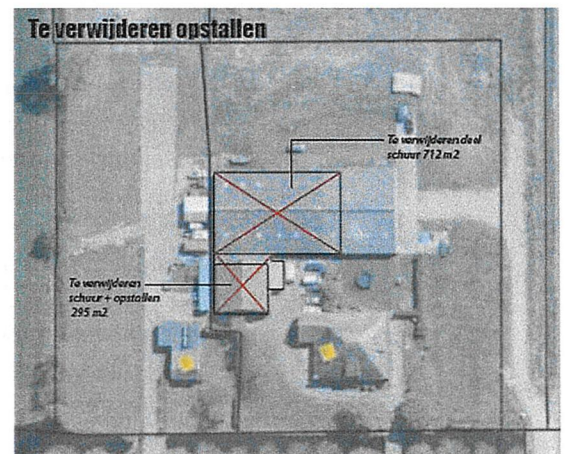
Om de verzochte ontwikkeling mogelijk te maken is door initiatiefnemers het 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster' opgesteld, (bijlage 1). De ontwikkeling betreft het wijzigen van de huidige agrarische bestemming in de bestemming 'Wonen', sloop van een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing en inrichting van het perceel conform een landschappelijk erfinrichtingsplan.



Landschap en Vormgeving

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarbij de bestaande kwaliteiten van het gebied behouden blijven. De wijziging van de bestemming wordt gerealiseerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak. De bestaande arbeiderswoning op het perceel Purmerendweg 15 blijft ongewijzigd alsmede ook de bestaande stolpboerderij op het perceel Purmerenderweg 16.

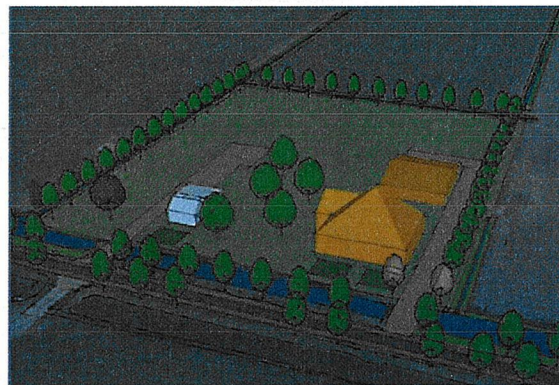
Op het perceel Purmerenderweg 16 is een oppervlakte van circa 1.307 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig en daarvan wordt circa 1.007 m² gesloopt. Een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing (circa 300 m²), gelegen achter de stolpboerderij, blijft behouden en is nog in goede staat. Dit resterende bijbehorende bouwwerk bij de stolpboerderij zal voor de helft gebruikt worden voor privédoeleinden (schuur). De andere helft is bedoeld voor het aanwezige bedrijf-aan-huis en zal gebruikt worden voor opslag en stalling van materieel en machines. Bij het bepalen van het te slopen gedeelte van de bedrijfsbebouwing is rekening gehouden met de inrichting van het Beemstererf. Alleen de bebouwing aan de achterzijde van de bestaande stolp, over een breedte die wat smaller is dan de bestaande stolp, blijft gehandhaafd. Dit betekent dat deze bedrijfsbebouwing niet buiten de contouren van de stolp zichtbaar is.



De woningen op de percelen zijn georiënteerd op de Purmerenderweg en staan aan de voorzijde van de percelen. De bijgebouwen zijn aan de achterzijde gerealiseerd. Op de percelen is hierdoor de visuele afscheiding tussen het representatieve voorerf en het functionele achtererf goed zichtbaar. De bijgebouwen bevinden zich volgens de erfinrichtingsprincipes van de Beemster achter en in het verlengde van het hoofgebouw. Voorts lopen de doorzichten over de toegangswegen van de

percelen. De sloop van een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een breed doorzicht tussen beide woningen. Om dit brede doorzicht visueel iets te beperken, worden er solitaire bomen aangeplant, waardoor het perceel een groen uiterlijk krijgt en er tussen de bomen door (beperkt) zicht is over het perceel en het achtergelegen land. De bestaande karakteristieke brug op het perceel Purmerenderweg 16 blijft gehandhaafd en aan de zuidzijde van het perceel Purmerenderweg 16 wordt een historische waterloop hergraven. Hierdoor wordt het oorspronkelijke slotenpatroon met bijbehorende verkaveling weer zichtbaar in het landschap. Ten slotte worden de percelen geheel groen ingekleed aan de hand van een ontwerp van een landschapsarchitect.

Met de ontwikkeling wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het perceel en wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Met een voorwaardelijke verplichting is de landschappelijke inpassing in de artikelen 4.6.1 en 4.6.2 van het bestemmingsplan gewaarborgd. De gronden dienen binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het inrichtingsplan. Als dit niet is gerealiseerd en niet in stand wordt gehouden, is het gebruik van de woningen in strijd met het bestemmingsplan.



Kernkwaliteiten werelderfgoed De Beemster

Het plangebied ligt in het Unesco-werelderfgoed droogmakerij De Beemster. Een nieuwe ontwikkeling mag geen aantasting van de kernkwaliteiten inhouden. Bij de landschappelijke inrichting van het erf is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van de droogmakerij en de erfprincipes van Des Beemsters. Het initiatief heeft geen invloed op de bestaande kavelstructuur. Er wordt een transparante kamer gerealiseerd door de sloop van bebouwing en aanbrengen van transparante beplanting rond het perceel. Dit zorgt voor doorzicht over het perceel naar de open polder. De karakteristieke stolpboerderij met arbeiderswoning blijven behouden en de uitritten worden geaccentueerd door poortwachters. Voorts wordt een historische waterloop hergraven waardoor het oorspronkelijke slotenpatroon met bijbehorende verkaveling weer zichtbaar wordt in het landschap. De bovengenoemde maatregelen zorgen ervoor dat de kernkwaliteiten op de planlocatie worden verbeterd door de ontwikkeling van het plan. Het plan tast de Beemster kernkwaliteiten niet aan.

Parkeren

Bij een vrijstaande woning moeten conform de CROW-norm 2,8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd. Gezien de omvang van de percelen is meer dan voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Conform het inrichtingsplan is het parkeren voor het bedrijf aan huis aan de Purmerenderweg 16 uit het zicht geprojecteerd, achter het bijgebouw.

Ecologie

Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep, het slopen van de bedrijfsbebouwing, geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Uit het oriënterende onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna zijn aangetroffen en deze worden ook niet verwacht.

Water

Conform het beleid van het waterschap zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging. Er is geen toename van verharding en er worden, op de sloop van bebouwing na, geen wijzigingen op het perceel aangebracht of werkzaamheden uitgevoerd. Voorts is er binnen het plan geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. In de nabijheid van de planlocatie zijn alleen particuliere woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op het perceel Purmerenderweg 17 op een afstand van circa 190 meter. De beëindiging van de bedrijfsfunctie op de planlocatie en de bestemmingswijziging naar wonen heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat van deze woning en er wordt aan de richtafstanden in het kader van de VNG handreiking 'bedrijven en milieuzonering' voldaan. Het plan vormt geen belemmering.

Conclusie

Uit dit bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingplan

Ons college heeft de procedure tot het vaststellen van dit bestemmingsplan opgestart en daartoe op 12 december 2023 het besluit genomen het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Nu het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kan thans door uw raad worden vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan treft u als bijlage 1 aan.

Meetbare doelstellingen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een passende planologische regeling gecreëerd waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming, een en ander conform het huidige gebruik van de woningen.

Duurzaamheid

Met de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt het voor de huidige- en toekomstige bewoners mogelijk om in de woningen te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. Door deze toekomstgerichte ontwikkeling blijft de woonfunctie gehandhaafd en kan in de toekomst worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen. Ook het hergebruiken van een deel van de bedrijfsbebouwing is een duurzame oplossing.

Financiële consequenties

Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten inzake de plankosten en de

planschade. In deze overeenkomst zijn de kosten, te voldoen door de initiatiefnemers, vastgelegd. Het risico voor mogelijke planschade is voor de gemeente afgedekt en rust bij de initiatiefnemers. Hiermee is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld.

Communicatie

Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Vooroverleg provincie Noord-Holland

Over het conceptplan heeft in het kader van het vooroverleg afstemming plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland. In eerste instantie lag het conceptplan voor dat zag op een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' én herbouw/vergroting van de arbeiderswoning op het perceel Purmerenderweg 15. Dit conceptplan is beoordeeld door de interne Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (Ark). De provincie heeft aangegeven dat de wijziging naar woonbestemming een logisch gevolg is van de beëindiging van de agrarische activiteiten en onderschrijft dat het deels hergebruiken van de bedrijfsbebouwing een duurzame gedachte is. Niet akkoord was de sloop van de arbeiderswoning voor een nieuwe woning. De provincie stelde voor de huidige ruimtelijke situatie van deze arbeiderswoning, die parallel aan de weg staat en een gedifferentieerd beeld laat zien met een mooie bies in de gevel, te behouden en als uitgangspunt te nemen. Daarnaast heeft de provincie een aantal verbeterpunten voor wat betreft de erfinrichting van de percelen meegegeven.

Naar aanleiding hiervan hebben initiatiefnemers het erfinrichtingsplan aangepast en laten zij de arbeiderswoning ongewijzigd qua bebouwing. De provincie heeft ingestemd met het aangepaste plan.

Vooroverleg Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Ook het HHNK is gevraagd het plan te beoordelen in het kader van het vooroverleg. Het HHNK heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben en akkoord te gaan met de wijziging van de bestemming.

Geconcludeerd is dat de belangen van andere vooroverlegpartners niet in het geding zijn.

Participatie met omwonenden

In voorbereiding op de formele procedure hebben initiatiefnemers omwonenden op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming. Omwonenden hebben volgens initiatiefnemers geen bezwaar geuit tegen het planvoornemen.

Communicatie over de onderhavige procedure

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op donderdag 14 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Nieuwsblad Purmerend en op de website van de gemeente Purmerend. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt eveneens gecommuniceerd via de gebruikelijke media, te weten het Purmerends Nieuwsblad en het Gemeenteblad. De kennisgeving wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Registratienummer: 1594937

Onderwerp: Vaststelling 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster'

Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagetermijn kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na het verstrijken van de beroepstermijn treedt het besluit in werking, behalve als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit is onherroepelijk als de beroepstermijn ongebruikt is verstreken of als uiteindelijk in beroep positief is beslist.

Voorstel:

1. het 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMWEG15162023-va01) vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Purmerend, d.d. 12 maart 2024
de secretaris de burgemeester,



Bijlagen

1. 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMWEG15162023-va01).

Registratienummer: 1594937

Onderwerp: Vaststelling 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster'

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2024,

BESLUIT:

overwegende dat:

- de eigenaren van het perceel aan de Purmerenderweg 15 te Zuidoostbeemster, kadastraal bekend als Beemster C1208 en C1213, en de eigenaren van het perceel aan de Purmerenderweg 16, kadastraal bekend als Beemster C1209 en C1214, samen een verzoek hebben ingediend ten behoeve van het wijzigen van de huidige agrarische bestemming van de percelen naar een woonbestemming;
- het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – partiele herziening 2021' het gebruik van beide woningen als particuliere woning binnen de geldende agrarische bestemming, zonder aanwezigheid van een agrarisch bedrijf niet toestaat;
- sprake is van een wenselijke ontwikkeling omdat hiermee wordt bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het perceel door het verwijderen van een aanzienlijk deel van de bestaande bedrijfsgebouwen;
- een bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster' is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wetgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerp van het 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster' gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- er geen zienswijzen zijn ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan;
- er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

BESLUIT:

1. het 'Bestemmingsplan Purmerenderweg 15 en 16 Zuidoostbeemster' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMWEG15162023-va01) vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 25 april 2024

de griffier,

de voorzitter,