



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1590424

Datum:  
19 maart 2024

Portefeuillehouder:  
P. Verkroost

Domein / Team:  
Omgevingsteam

Onderwerp:  
Vaststelling bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB - 2023'

Samenvatting:  
De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB - 2023' gewijzigd vast te stellen. Dit plan biedt de mogelijkheid om een stolpwoning te bouwen op het perceel Purmerenderweg 34 te Zuidoostbeemster.



Purmerend, 19 maart 2024

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

### Inleiding en probleemstelling:

De eigenaar van het perceel Purmerenderweg 34 te Zuidoostbeemster heeft een verzoek ingediend om een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel vast te stellen. Hij wil de bestaande agrarische bedrijfswoning en bijgebouwen op dit perceel slopen en hier een nieuwe burgerwoning in de vorm van een stolpboerderij voor terugbouwen.

Purmerenderweg 34 ligt aan het Snoeckerlaantje, in het buitengebied van de Beemster, iets ten noorden van het Fort benoorden Purmerend. Het perceel was tot enige tijd geleden in gebruik als agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021' heeft het de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' behouden. Het bedrijf is echter al enige tijd gestopt, maar de bestemming is nooit aangepast. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan, maar dit dient aan een agrarisch bedrijf verbonden te zijn. Bovendien geeft het bestemmingsplan als eis dat een (bedrijfs)woning mag vervangen worden door een stolp mits het bouwperceel een oppervlakte heeft van niet minder dan 1 ha. Hier gaat het om een kleiner bouwperceel.

De eigenaar wil de bedrijfsbebouwing slopen en hier een stolpboerderij bouwen die geheel als burgerwoning gebruikt gaat worden. Het perceel kent nog een groot agrarisch bouwvlak, dit dient eraf gehaald te worden. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

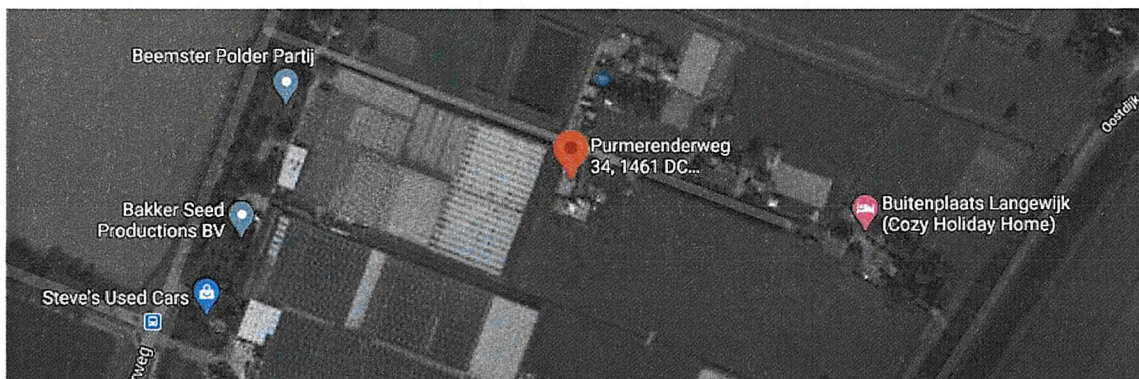


Figuur 4. Overzicht van bestaande en principeschets van de nieuwe situatie. (Bron: Architectenbureau Ruben Wenekers)

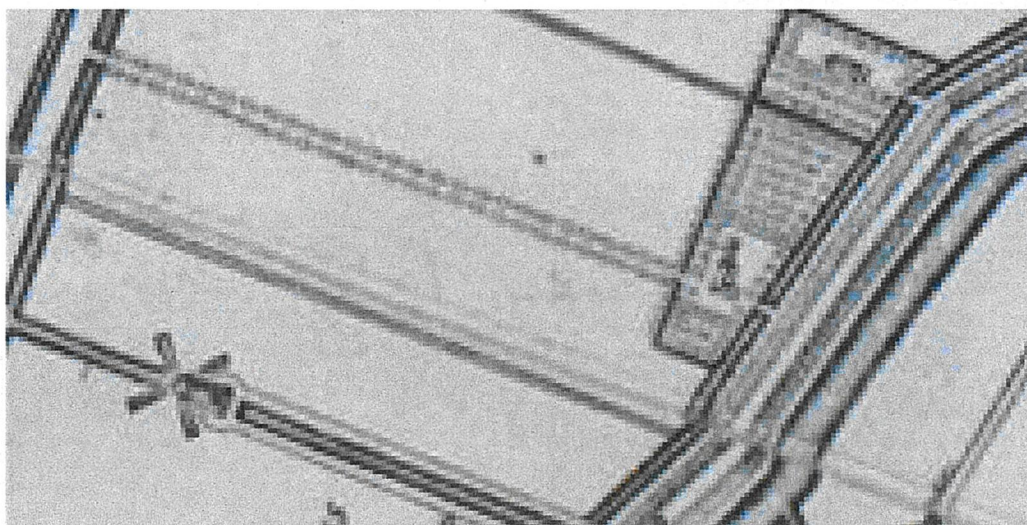
### Oplossingsrichtingen

In eerste instantie heeft het toenmalige college van de gemeente Beemster afwijzend gereageerd op het verzoek. Belangrijkste reden hiervoor was het niet voldoen van de nieuwe erfinrichting aan de Des Beemsters-spelregels, waarbij openheid van het landschap en geometrische opbouw belangrijke pijlers zijn. Tevens dienen panden (ook het bijgebouw linksonder in de nieuwe situatie) een kaprichting haaks op de weg te hebben om zo de openheid zo optimaal mogelijk te garanderen. Gesteld werd destijds dat, door de beschutte ligging van het perceel, het voorstel om hier een stolp neer te zetten geen significante bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit en dat een woning met zadeldak hier beter past in de context dan een stolp, ook gezien de omliggende woonpercelen.

Hierop is gereageerd door de door initiatiefnemer ingeschakelde Boerderijstichting, die zich een voorstander van het bouwplan betoonde. De Boerderijstichting wees erop dat het Snoeckerlaantje al eeuwen bestaat en voorheen de oprijlaan was naar de voormalige buitenplaats Langewijk. Deze is al afgebeeld op de kopergravurekaart van Floris van Berckenrode uit 1629. Tegenwoordig staat hier de nieuwe buitenplaats Langewijk met enkele vakantiewoningen.



Luchtfoto van Google. Aan het eind van het Snoeckerlaantje staat de nieuwe Buitenplaats Langewijk. Halverwege het laantje staat Purmerenderweg 34.



Uitsnede uit de kopergravurekaart van Floris van Berckenrode uit 1628. Hierop is de door bomen omzoomde oprijlaan naar de voormalige buitenplaats Langewijk te zien.

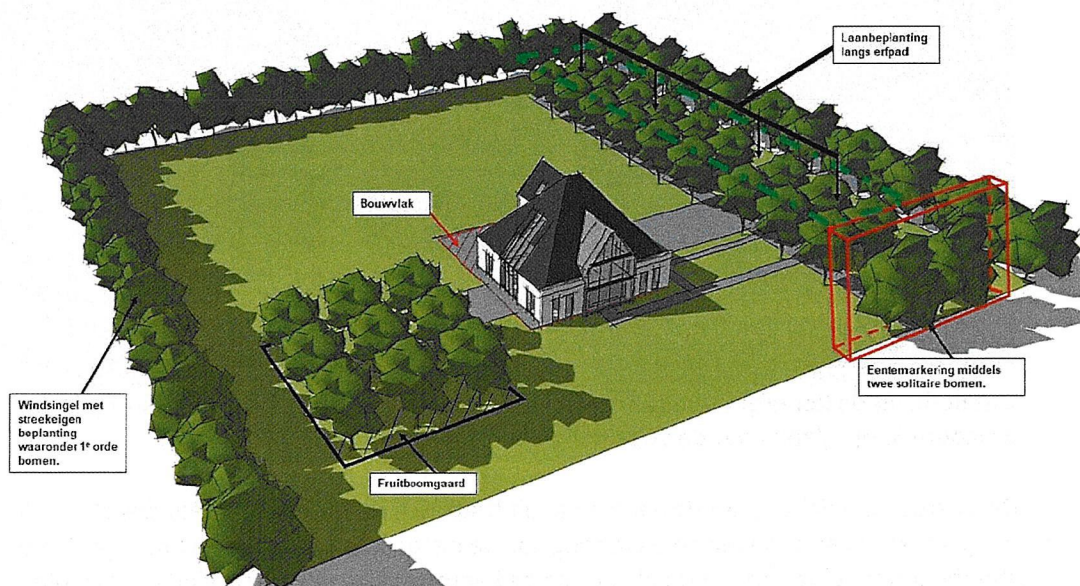
De Boerderijstichting stelde dat het vanuit historisch perspectief verdedigbaar is om langs zo'n oprijlaan een in afmetingen en uitvoering aan de historische buitenplaats ondergeschikte stolpboerderij te situeren. Het college van de Beemster kon zich hierin vinden. De stolp kan op deze locatie een bijdrage leveren aan de stolpenstructuur binnen de Beemster, en daarmee de landschappelijke beeldkwaliteit. Vrijstaande burgerwoningen in het buitengebied leveren bovendien eerder afbreuk aan de Beemster stolpenstructuur en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het stolpenlandschap. De stolp zal zichtbaar zijn vanaf de Oostdijk, en wellicht op termijn, wanneer de voorliggende kassen plaats zouden maken, ook zichtbaar vanaf de Purmerenderweg. Geoordeeld werd dat van de regel dat een bouwperceel groter dan 1 ha. moet zijn in dit geval kan worden afgeweken gezien de bijzondere omstandigheden. Het perceel heeft toch nog een redelijke maat en als de kassen in de toekomst verdwijnen, is er nog meer ruimte om de boerderij heen.

Het perceel ligt binnen 1.000 meter van het Fort benoorden Purmerend, een onderdeel van het UNESCO-Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. De regel in het provinciale beleid is dat binnen deze afstand, de zogenaamde schootsirkel, geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht. Echter, het gaat hier om de sloop van gebouwen en het terugbouwen van bebouwing. De situatie verbetert ten opzichte van de huidige situatie. De provincie heeft zich akkoord verklaard met het plan.

#### Oplossingsrichtingen:

Initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB 2023' laten opstellen. Dit is als bijlage 1 bijgevoegd. Hierin wordt een passende planologische regeling gegeven voor de bestemmingswijziging. In de toelichting wordt aangetoond dat het plan past binnen alle relevante beleidskaders en wetgeving. Wij hebben daarop besloten de procedure voor de bestemmingswijziging in gang te zetten. Het ontwerp heeft gedurende zes weken, van 11 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een omissie in de planregels doorgevoerd met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting in artikel 5.4.3. Uw raad is hiervan reeds via een memo van op de hoogte gesteld. Wij dragen het bestemmingsplan nu aan uw raad voor ter besluitvorming.

Aangezien het ontwerp vóór 1 januari jl., zijnde de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet, ter inzage is gelegd, kan de procedure nog onder het 'oude' recht, dat wil zeggen de Wet ruimtelijke ordening, worden afgehandeld.



Figuur 7. Impressiebeeld van de stolpwoning. (Bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)

#### Meetbare doelstellingen:

Doel is het creëren van een passende planologische regeling voor de bouw van een stolpwoning op het perceel Purmerenderweg 34, Zuidoostbeemster.

#### Financiële consequenties:

Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Registratienummer: 1590424

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB - 2023'

**Communicatie:**

Initiatiefnemer heeft contact gezocht met de omwonenden. In het participatieverslag dat als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd, is te lezen dat zij positief op het plan hebben gereageerd.

**Privacy:**

n.v.t.

**Duurzaamheid:**

Het gaat in dit stadium enkel om het wijzigen van het bestemmingsplan. De woning zelf is nog niet ontworpen, hoe deze gaat voldoen aan duurzaamheidseisen is nu nog niet duidelijk.

**Monitoring/evaluatie:**

n.v.t.

**Voorstel:**

1. het bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB - 2023, (ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMWEG34ZOB2023-va01), gewijzigd ten opzichte van het ontwerp 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,  
de secretaris de burgemeester,



**Bijlage(n):**

1. (Ontwerp-)bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB – 2023'

Registratienummer: 1590424

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB - 2023'

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2024,

overwegende dat:

- de eigenaren van het perceel Purmerenderweg 34 te Zuidoostbeemster hebben verzocht om medewerking aan het wijzigen van de bestemming van hun perceel ten behoeve van de bouw van een burgerwoning in de vorm van een stolpboerderij;
- in het vigerende bestemmingsplan, 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële Herziening 2021' op dit perceel de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' is gelegd, welke een burgerwoning, los van een agrarisch bedrijf, niet toestaat;
- tegen een burgerwoning in de vorm van een stolp op deze locatie geen bezwaren van planologische of landschappelijke aard bestaan;
- het bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB – 2023' is opgesteld waarin de bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming en waarin tevens is aangetoond dat de bestemmingswijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerp van dit plan heeft zes weken ter inzage gelegen en gedurende die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend;
- ten opzichte van het ontwerp een wijziging is doorgevoerd in artikel 5.4.3 van de regels;
- het kostenverhaal afdoende is geregeld door middel van het sluiten van een planschade-afwentelingsovereenkomst en via de leges;
- gelet op het overgangsrecht van de Omgevingswet voor de procedure het oude recht ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient te worden toegepast;

#### BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Purmerenderweg 34 ZOB - 2023, (ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMWEG34ZOB2023-va01), gewijzigd ten opzichte van het ontwerp 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. 28 maart 2024

de griffier,

de voorzitter,