

## **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

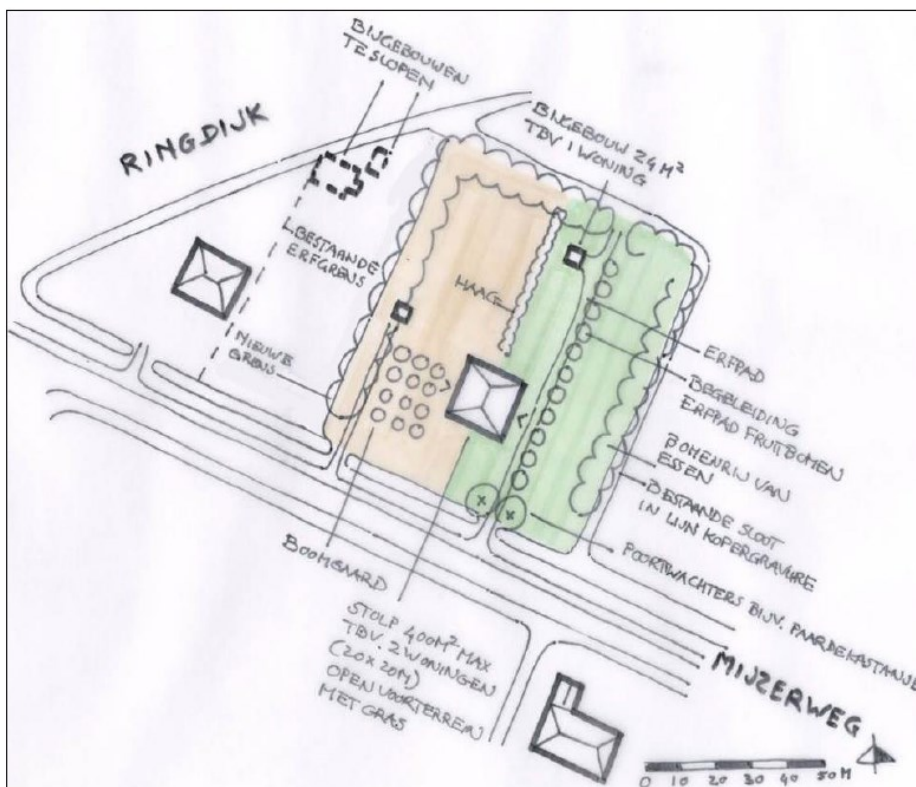
Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster' heeft van 26 september tot en met 7 november 2016 ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving 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
2. Gemeentelijke planbeoordeling ruimtelijke kwaliteit Mijzerweg 1a