

[Redacted]

[Redacted]

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>GEMEENTE BEEMSTER</b> |              |
| zaaknr.:                 |              |
| documentnr.:             |              |
| ingek. d.d.:             | 27 OKT. 2021 |
| behandelaar:             | ontw + o     |
| archieffcode:            | RgFB         |

Aan B & W gemeente Beemster (info@purmerend.nl)  
Postbus 15  
1440 AA Purmerend

Betreft: Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Vredenburgweg, achter Noorderpad nr 6 te Zuidoostbeemster, identificatienummer NL.IMRO.0370.2021BPVredenburg-ON01

Zuidoostbeemster, 15 oktober 2021

Geacht college,

Op 19 augustus j.l. heeft u een ontwerp bestemmingsplan 'Vredenburgweg' in afwijking van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 ter inzage gelegd voor de volkstuin Vredenburgweg, achter Noorderpad 6. Deze is op 9 september j.l. gepubliceerd.

[Redacted] wil daarover een zienswijze indienen met navolgende argumentatie:

#### **Zinvolle en historische invulling**

In de toelichting van het ontwerp staat dat u 'een *passendere en zinnellere invulling*' voor het perceel zoekt. De invulling is op dit moment 'volkstuin' (Vk) en 'recreatie' (R). Dit is reeds passend en zinvol, temeer omdat het terrein in de z.g. 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.

#### **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 Beemster'. 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 i.v.m. 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 Beemster.

Bebouwing van het perceel heeft aldus grote invloed en betekent een ingrijpende verandering in het landschap.

[Redacted]

### **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.

Op dit moment laat u de raad de partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 vaststellen. In de toelichting bij de herziening Hoofdstuk 1; 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.

### **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 zal 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.

### **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 niets 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.

### **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/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.

### **Precedent**

██████████ 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.

### **Drogreden**

■■■■■ vraagt zich überhaupt af wat de reden van B&W 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.

### **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.

■■■■■ vraagt u om het ontwerp in te trekken.

Bereid om de argumenten toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

■■■■■  
■■■■■  
■■■■■  
■■■■■  
■■■■■



Aan de gemeenteraad van Beemster  
Postbus 7  
1462 ZG Middenbeemster

A1100 #X810XDX#00#0000#

1461 BM 5