

**GEMEENTE BEEMSTER**

zaaknr.:

documentnr.:

ingek. d.d.: 13 JULI 2021

behandelaar: *ONTW*

archieffcode:

ForFarmers FarmConsult  
Vestigingen in Lochem en Heijen

Kwinkweerd 5

NL-7241 CW Lochem

Postbus 91

NL-7240 AB Lochem

T +31 (0)573 28 89 89

F +31 (0)573 28 88 90

farmconsult@forfarmers.eu

www.farmconsult.nl

Aan de gemeenteraad van Beemster  
Postbus 7, 1462 ZG Middenbeemster

**Tevens digitaal via email:**

*bestemmingsplanbuitengebied@beemster.net*

Lochem, 12 juli 2021

Referentie: SRo

**Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2012 – Partiële herziening 2021**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vanaf 14 juni tot en met 26 juli 2021 ligt het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012 – Partiële herziening 2021 (hierna: het ontwerp) ter inzage. Tijdens deze periode kan gereageerd worden op het ontwerp door het indienen van een zienswijze. Hierbij dien ik namens [REDACTED] (hierna: initiatiefnemer) een zienswijze in over het planologische regime dat op basis van het ontwerp van toepassing zal worden ter plaatse van Middenweg 77-77a te Middenbeemster.

**Achtergrond**

Ter plaatse van het erf Middenweg 77 en 77a te Middenbeemster is een stolpboerderij uit 1830 aanwezig met een arbeiderswoning op het achtererf. De stolpboerderij (huisnummer 77) is gelegen op kadastraal perceel Beemster, sectie I, nummer 1099 en heeft op basis van de BAG-data (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) een bijeenkomstfunctie/woonfunctie. De arbeiderswoning (huisnummer 77a) is gelegen op kadastraal perceel Beemster, sectie I, nummer 1100 en heeft op basis van de BAG-data een woonfunctie. Beide woningen zijn derhalve gelegen op twee verschillende kadastrale nummers.

De stolpboerderij wordt deels gebruikt als woning en deels als opvang voor kinderen van 0 tot 12 jaar. De arbeiderswoning is formeel niet aangeduid als zijnde woonfunctie op basis van het bestemmingsplan, wel is er sprake van een gedoogvergunning/ projectbesluit waar op basis van het gebruik, als zijnde wonen, is toegestaan. Bouwtechnisch is de arbeiderswoning ook als zodanig ingericht als afzonderlijk woonhuis, aangezien deze beschikt over een eigen water, gas, elektra, telefoon en internetaansluiting. De arbeiderswoning en stolpboerderij beschikken derhalve over eigen aansluitingen en beschikken afzonderlijk over een eigen meterkast. Tot slot wordt voor de arbeiderswoning wel apart WOZ- plus diverse gemeentebelastingen betaald als zijnde afzonderlijke woonfunctie.

Het enige wat ontbreekt is een juridisch planologisch kader dat borgt dat een afzonderlijke woonfunctie is toegestaan ter plaatse van Middenweg 77a.

**Borging zelfstandige woonfunctie**

Initiatiefnemer wenst de arbeiderswoning ook als zodanig zelfstandige woonfunctie juridisch planologisch te borgen en te behouden voor de toekomst. Initiatiefnemer wenst hiermee af te wijken van het projectbesluit (d.d. 3 november 2014) en de bestemming 'maatschappelijk' in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021'. Initiatiefnemer heeft hierbij de wens



dat de arbeiderswoning juridisch planologisch losgekoppeld wordt van de stolpboerderij als zijnde afzonderlijke woonfunctie en juridisch planologisch geborgd wordt door middel van toepassing van het wijzigen van de planologische situatie door middel van een wijziging van de bestemming 'maatschappelijk' in een bestemming 'wonen' ter plaatse van kadastraal perceel Beemster, sectie I, nummer 1100. Dit onder voorwaarden dat er aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dat een goed woon- en leefklimaat geborgd is en dat omliggende bedrijven en inrichtingen niet belemmerd worden in zijn/haar ontwikkelingsmogelijkheden. Hiertoe zal een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd moeten worden.

Vanuit ruimtelijk, stedenbouwkundig en functioneel oogpunt past onderhavig verzoek uitstekend in de omgeving en wordt ingespeeld op de situatie en ontwikkelingen in de omgeving. In de omgeving van Middenweg 77-77a komen immers op verschillende erven meer dan één (woon)functies voor, namelijk bijvoorbeeld Middenweg 71a t/m 71d, Middenweg 77b, Middenweg 78, Middenweg 84 t/m 88 en Middenweg 108 t/m 110.

Indien een wijziging in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2012 – Partiële herziening 2021 niet mogelijk is, wordt voorgesteld dat de arbeiderswoning juridisch planologisch geborgd wordt door middel van toepassing van artikel 2.1, 1<sup>e</sup> lid, onder c in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met

1. artikel 2.12, 1<sup>e</sup> lid, onder a, 3<sup>o</sup> met toepassing van een uitgebreide procedure
2. artikel 2.12, 1<sup>e</sup> lid, onder a, 1<sup>o</sup> met toepassing van een reguliere procedure

Danwel een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Middenweg 77a door middel van het opstellen van een postzegelbestemmingsplan voor de locatie.

Het is mogelijk om optie 2 toe te passen met toepassing van artikel 34.2 'ondergeschikt wonen' in het ontwerp. In principe wordt aan alle in het ontwerp omschreven voorwaarden voldaan, behalve dat in het kader van Middenweg 77a sprake is van bestaande en vrijstaande woonfunctie (afwijkend van de in de aanhef genoemde bebouwingstypologieën) en er op het erf meerdere aansluitingen aanwezig zijn voor verschillende nutsvoorzieningen inclusief twee meterkasten. Optie 2 heeft derhalve in beginsel niet onze voorkeur.

*Verzoek: opnemen planologische juridische kaders*

Wij verzoeken u om mee te werken aan de wens om de arbeiderswoning Middenweg 77a als zijnde afzonderlijk juridisch planologisch te borgen als zelfstandige woonfunctie. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat er, mocht u tot een positief besluit komen en in principe bereid te zijn aan het verzoek mee te willen werken, een ruimtelijke onderbouwing opgesteld dient te worden om de inpasbaarheid van de wijziging aan te tonen.

Mocht deze zienswijze aanleiding geven tot vragen van uw kant, dan ben ik graag bereid om een nadere toelichting te geven. Graag zie ik uw ontvangstbevestiging van en reactie op deze zienswijze tegemoet.

Met vriendelijke groet,



[Redacted signature area]

