



VERGADERING GEMEENTERAAD 2010

Pre-adviesnr. 53
Agendapunt
Onderwerp voorstel opstarten projectbesluitprocedure
tbv bouwplan Jisperweg 132

Middenbeemster, 10 augustus 2010

Aan de raad,

> voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. u in beginsel bereid bent middels een projectbesluit ex. art. 3.10 Wro medewerking te verlenen aan de realisatie van een stolpboerderij, potstal en schapenschuur op het perceel Jisperweg 132 te Westbeemster
2. de beslissing tot het nemen van een projectbesluit op basis van artikel 3.10, lid 4 Wro is overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders.

> toelichting

Op 2 maart 2010 heeft dhr. B. van Langen van Architectenburo Cornelis de Jong bna namens dhr. S.L.J. Tuijp een aanvraag om een reguliere bouwvergunning ingediend ten behoeve van het geheel oprichten van een boerderij, potstal en schapenschuur op het perceel Jisperweg 132 te Westbeemster.

Bestemmingsplan

Het perceel Jisperweg 132 is in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1994' aangemerkt met de bestemming 'Agrarische doeleinden (Aa)'. De op de kaart voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken. Het beleid is erop gericht agrarische bedrijfsactiviteiten uitsluitend mogelijk te maken voor volwaardige agrarische bedrijven. Onder een volwaardig agrarisch bedrijf wordt in principe verstaan een agrarisch bedrijf met een arbeidsomvang van ten minste één volledige arbeidskracht.

Aanvrager heeft ten tijde van het gesprek d.d. 8 juli 2009 aangegeven dat er geen sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering. Dit is door dhr. Tuijp in een telefoongesprek d.d. 30 maart 2010 nogmaals bevestigd. Dhr. Tuijp is eigenaar van een autobedrijf op het perceel Jisperweg 40, waaruit een groot deel van zijn inkomen wordt vergaard. Daarnaast handelt dhr. Tuijp veel in onroerend goed, wat ook een bijdrage levert aan zijn inkomenssituatie.

Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan aangezien in onderhavig geval een particuliere woonfunctie wordt voorgestaan, gepaard gaande met het hobbymatig houden van dieren.

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Toekomstig bestemmingsplan Buitengebied

Momenteel is de gemeente werkzaam aan een actualisatie van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Hiervoor is reeds een voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' opgesteld. Binnen dit bestemmingsplan kent het perceel Jisperweg 132 de bestemming 'Agrarisch met waarden', waardoor het bouwplan eveneens in strijd is met het toekomstige bestemmingsplan.

Afweging

Het is verantwoord medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woondoeleinden, indien het betrokken bedrijf is/wordt beëindigd en hervatting daarvan in redelijkheid niet meer te verwachten is.

Dhr. Tuijp geeft aan dat hij met zijn gezin graag in de gemeente Beemster wil blijven wonen. Naast zijn hoofdactiviteiten met betrekking tot de autogarage en het handelen in onroerend goed is dhr. Tuijp voornemens op hobbymatige wijze dieren te houden.

Dhr. Tuijp heeft het perceel Jisperweg 132 nu circa twee jaar in eigendom. Voor die tijd was er op het perceel een melkrundveehouderij gevestigd. Op dit moment worden de gebouwen op Jisperweg 132 en de bijbehorende gronden in gebruik genomen door Duijn Beemster VOF ten behoeve van het fokken van (rund)vee. Dhr. Tuijp heeft op dit moment zelf nog geen vee in eigendom. Het is de insteek dat er in de toekomst (jong)vee en schapen op de gronden van dhr. Tuijp gehouden worden. Daarbij is het vooralsnog niet duidelijk of dhr. Tuijp zelf dieren in eigendom gaat nemen, of dat de gronden en gebouwen beschikbaar worden gesteld voor de dieren van anderen. Dhr. Tuijp heeft momenteel in totaal circa 9 ha in eigendom: op de Jisperweg 132 circa 5 ha en op Jisperweg 40 circa 4 ha, waarvan circa 3,5 ha als agrarisch grond. Dhr. Tuijp heeft het voornemen deze gronden in eigendom te houden.

Belangrijke kernwaarde is dat het buitengebied van de gemeente Beemster zijn agrarische karakter behoudt. Om deze reden dient het beëindigen van agrarische bedrijven, en hiermee samenhangende het wijzigen van de bestemming goed gemotiveerd te worden. Aan de hand van bovenstaande blijkt dat, hoewel er op het perceel geen sprake meer zal zijn van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering, het perceel wel zijn agrarische karakter (grotendeels) behoudt. Dit verantwoordt een bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woondoeleinden.

Stolpboerderij

Voor de voorgestane stolpboerderij is analoge toetsing aan de bebouwingsnormen van een bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming verantwoord. De voorgestane stolpboerderij voldoet aan alle voorwaarden, met uitzondering van de gestelde inhoudsmaximum van 560m². In het vrijstellingsbeleid van de gemeente wordt een maximale inhoudsmaat van 750m³ gehanteerd voor bedrijfs- en particuliere woningen in het buitengebied. In het toekomstige bestemmingsplan wordt dan ook een maximale inhoudsmaat van 750m² aangehouden. De nieuwe stolpboerderij zal een inhoud van 1.817m³ bevatten.

In de discussienota '(Be)houd buitengebied Beemster (landelijk)' is aangegeven dat bij (her)bouw van stolpwoningen behoud van de structuur en hoofdkarakteristieken van stolpboerderijen inzet van beleid is. Eén en ander betekent dat het bouwen van nieuwe stolpwoningen enkel wordt toegestaan indien aan de navolgende minimale eisen wordt voldaan:

- het grondvlak van de te bouwen stolp bedraagt minimaal 225m² (15mx15m);
- het bouwperceel heeft een minimale oppervlakte van 1ha, waarbij de dubbeltelbepaling met betrekking tot de grond van toepassing is;
- de afstand van de nieuw te bouwen stolpwoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 50 meter;

- de bouw van stolpwooning voor burgerbewoning wordt uitsluitend toegestaan in het kader van vervangende bebouwing;
- er moet worden voldaan aan alle in de welstandsnota opgenomen criteria.

In verband met bovengenoemde voorwaarden zal de maximale inhoudsmaat van 750m³ bij de bouw van stolpwooning moeten worden losgelaten. Om te kunnen voldoen aan de hoofdkarakteristieken van een stolpboerderij is een inhoud van 1.817m³ (excl. 770m³ kelder) verantwoord.

Voor de rest voldoet het aan alle voorwaarden uit de discussienota, met uitzondering van de minimale afstand van 50m van de stolp tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Gesteld kan worden dat de voorgestane afstand van de nieuw te bouwen stolpboerderij tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 40m c.q. 37m voldoende garantie biedt voor een solitaire positie van de stolpwooning.

De voorgestane stolpboerderij zal ten opzichte van de thans bestaande stolpboerderij verder van de weg af worden geplaatst. In de bestaande situatie bedraagt de afstand van de stolpboerderij ten opzichte van de Jisperweg 20m. In de voorgestane situatie zal de afstand 38m gaan bedragen. Geredeneerd van-uit de nabije omgeving zal de voorgestane stolpboerderij te Jisperweg 132 geen onevenredige verstooring teweegbrengen in de rooilijn. Daarbij pleit het massale voorkomen van de voorgestane stolpboerderij, alsmede de vrij brede sloot die naast de weg voor de stolpboerderij gelegen is, voor de voorgestane afstand van 38m.

Bijgebouwen (potstal en schapenschuur)

Voor de bijgebouwen zijn de bebouwingsnormen voor bijgebouwen, behorende bij de nieuwe bestemming 'woningen met tuinen en erven' van toepassing. Qua oppervlakte is de potstal en schapenschuur te verantwoorden, gezien het feit dat dezelfde oppervlakte aan bijgebouwen gesloopt gaan worden (vervangende bebouwing).

Qua goot- en nokhoogte voldoen de bijgebouwen niet aan het vigerende c.q. toekomstige bestemmingsplan. Aangezien er geen volwaardige agrarische bedrijfsvoering wordt voorgestaan, pleit dit voor handhaving van de bouwregel dat de goothoogte maximaal 3m en de nokhoogte maximaal 6m mag bedragen (regel uit toekomstig bestemmingsplan Buitengebied).

Bij de stolpboerderij wordt een beroep gedaan op ons stolpenbeleid die qua inhoud een verruiming geeft ten opzichte van reguliere burgerwoningen. Zodoende is sprake van een (vrij) massaal hoofdgebouw. Voorkomen dient te worden dat de bijgebouwen in verhouding tot het hoofdgebouw een uitzonderlijk ondergeschikte uitstraling krijgen. Om hoofdgebouw versus bijgebouwen in een acceptabele verhouding ten opzichte van elkaar te realiseren, kan het worden verantwoord in het concrete geval een potstal en schapenschuur met een hogere goot- en nokhoogte toe te staan dan in beginsel wordt toegestaan.

Besloten is om voornoemd aspect (geen strikte toepassing maximale goot- en nokhoogte) concreet voor te leggen aan de welstandscommissie d.d. 12 juli 2010. De stolpboerderij, potstal en schapenschuur, zoals wordt voorgestaan, (evenals het bouwplan als geheel) is akkoord bevonden. Geconcludeerd is zo-doende dat op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Aan de hand van voornoemde achten wij het verantwoord in casu af te wijken van het gestelde maximum qua goot- en nokhoogte en als zodanig medewerking te verlenen aan een voorgestane goot- en nokhoogte van de potstal (goot: 3,925/4,2m; nok: 7,45m) en schapenschuur (goot: 3,15m; nok: 8,12/10,24m).

Des Beemsters

Op het perceel Jisperweg 132 wordt de bestaande stolpboerderij en bedrijfsgebouwen gesloopt. Het bouwplan betreft de bouw van een geheel nieuwe stolpboerderij, potstal en schapenschuur. De nieuwe bebouwing zal verder in het open landelijk gebied zijn gelegen. De plaatsing van de gebouwen zullen lichtelijk maar niet noemenswaardig afwijken van de plaatsing van overige bebouwing aan de

Jisperweg. De voorgestane nieuwbouw is daarbij nog steeds gepland op gronden, gelegen binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak volgens het vigerende bestemmingsplan. Met betrekking tot de uitgangspunten van 'des Beemsters' heeft dhr. Roenhorst beoordeeld dat de situering van de bebouwing verantwoord is, te-meer gelet op het vrij massale karakter van de stolpboerderij.

Projectbesluitprocedure

Ons college heeft op 29 juni 2010 besloten om - totdat de Wabo in werking treedt - uw raad voor te stellen in beginsel een projectbesluit ex art. 3.10 Wro te nemen in plaats van het bestemmingsplan ex art. 3.1 Wro te herzien. De keus om voorheen niet voor het projectbesluit te kiezen, zat in het feit dat een projectbesluit binnen een jaar vertaald moest zijn in een bestemmingsplan en dat, zolang die vertaling niet had plaatsgevonden, geen leges konden worden geïncasseerd. Per 1 april jl. is de Crisis- en herstelwet in werking getreden, waarin voornoemde eis is komen te vervallen. Vertaling in het bestemmingsplan hoeft pas plaats te vinden in de reguliere tienjaarlijkse actualisatie. Dit maakt het projectbesluit als instrument vergelijkbaar met de oude vrijstelling ex art. 19 WRO oud. Voor een projectbesluit behoeven geen regels en verbeelding te worden gemaakt en de vervolgprocedure en besluitvorming van een projectbesluit kan aan ons college worden overgedragen. Als gevolg hiervan kan met het projectbesluit slagvaardigere en snellere besluitvorming plaatsvinden.

> juridische consequenties

Tegen het ontwerp-projectbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.
Tegen het projectbesluit is beroep in twee instanties (rechtbank en Raad van State) mogelijk.
Tegen de bouwvergunning kan bezwaar en beroep worden ingediend.

> financiële consequenties

Geen.

burgemeester en wethouders van
Beemster.

G.H. Hefting
loco-burgemeester

E. Kroese-Vrolijk
secretaris