



VERGADERING GEMEENTERAAD 2010

Pre-adviesnr.	67
Agendapunt	
Onderwerp	voorstel opstarten projectbesluitprocedure tbv bouwplan Hobrederlaan 2

Middenbeemster, 21 september 2010

Aan de raad,

> voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. u in beginsel bereid bent middels een projectbesluit medewerking te verlenen aan:
 - a. de vestiging van een bedrijf voor civiel- en cultuurtechnische werken op het perceel Hobrederlaan 2 te Zuidoostbeemster;
 - b. de realisatie van een veldschuur van 240m² op het perceel Hobrederlaan 2 ten behoeve van het civiel- en cultuurtechnisch bedrijf, onder voorwaarde van de sloop van bestaande bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van eveneens 240m².
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 17 november 2009 is van dhr. J.R. de Heer een principeverzoek binnengekomen met betrekking tot de mogelijkheden om zijn bedrijf voor civiel- en cultuurtechnische werken te vestigen op het perceel Hobrederlaan 2 te Zuidoostbeemster. Hier heeft het college onder voorwaarden een positieve principeuitspraak over gedaan.

Op 30 juli 2010 is van de heer J.R. de Heer een reguliere bouwvergunningaanvraag binnengekomen ten behoeve van het realiseren van een veldschuur van 240m² op het perceel Hobrederlaan 2 te Zuidoostbeemster voor de opslag van materialen en machines ten behoeve van het civiel- en cultuurtechnisch bedrijf. In het kader hiervan wordt de sloop van twee bedrijfsgebouwen van in totaal 240m² voorgestaan.

Voornoemde bouwaanvraag is tevens opgevat als zijnde een verzoek tot vestiging van een civiel- en cultuurtechnisch bedrijf ter plaatse, gezien het feit dat hier tot op heden slechts een principeuitspraak van het college over is gedaan (en nog geen planologische procedure voor is gevolgd).

Vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994'

Het perceel Hobrederlaan 2 is in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994' aangemerkt met de bestemming 'Agrarische doeleinden (Aa)'. De op de kaart voor 'agrarische doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken.

Binnen de begripsbepalingen van het bestemmingsplan zijn 'agrarische bedrijven' omschreven als 'ondernemingen, waar door toevoeging van arbeid en andere productiemiddelen plantaardige en/of dierlijke productie plaatsvindt, mits geheel of grotendeels gebonden aan de grond als productiemiddel'.

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.

Om te kunnen beoordelen in hoeverre de voorgestane bedrijfsvoering passend is binnen een agrarische bestemming en of sprake is van volwaardigheid van het bedrijf in de huidige en toekomstige situatie, is advies ingewonnen bij de Agrarische Beoordelingscommissie Stichting Abc. De agrarische beoordelingscommissie concludeert dat het hoofdkomen gevormd gaat worden met andere dan agrarische activiteiten (cultuurtechnische en hoveniersactiviteiten). De voorgestane bedrijfsvoering op het perceel Ho-brederlaan 2 is zodoende in strijd met de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

De agrarische beoordelingscommissie stelt dat op basis van de verstrekte financiële gegevens blijkt dat het bedrijf een gezonde ontwikkeling heeft doorgemaakt sinds de startfase. Bij continuering zal dan ook sprake zijn van volwaardigheid.

Projectbesluit

De voorgestane bedrijfsvoering valt als zodanig onder een bedrijfsbestemming. De bestemming 'Agrarische doeleinden' kent in het vigerend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, waarbij burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 11 WRO (nu artikel 3.6 Wro) de bestemming 'agrarische doeleinden' voor zover het het bebouwingvak Aa betreft, kunnen wijzigen in de bestemming 'handel en nijverheid'.

Het toekennen van een bedrijfsbestemming in het buitengebied van Beemster kan in beginsel als een onlogische en niet wenselijke ontwikkeling wordt beschouwd. In onderhavig geval betreft het de vestiging van een bedrijfsvorm wat echter als wenselijk kan worden gezien op de betreffende locatie. Het college is echter van mening dat het wijzigingsbevoegdheid een te breed kader biedt omtrent de toelaatbare bedrijfsvoeringen binnen de bestemming 'Handel en Nijverheid'. De wijzigingsbevoegdheid is dan ook geen geschikt instrument om in het bijzonder een civiel- en cultuurtechnisch bedrijf toe te staan. Om deze reden wordt de raad voorgesteld over te gaan tot het nemen van een projectbesluit. In tegenstelling tot de wijzigingsbevoegdheid waar het college over kan besluiten, is de raad bevoegd om een projectbesluit te nemen.

Afweging

Ter motivatie is het bouwplan wel analoog getoetst aan de voorwaarden zoals deze gelden voor de wijzigingsbevoegdheid.

- In onderhavig geval is de agrarische bedrijfsvoering zoals eertijds aanwezig op het perceel, reeds beëindigd. De agrarische beoordelingscommissie is van mening dat het betreffende perceel als grondgebonden en volwaardig productiemiddel nauwelijks waarde heeft als agrarisch object, omdat de perceelsomvang te gering is om van serieuze voortbrenging van plantaardige productie te kunnen spreken. Hervatting van een agrarisch bedrijf op onderhavig perceel is in redelijkheid niet meer te verwachten. In dat licht gezien, zou een hoveniersbestemming volgens de commissie een mogelijke optie kunnen zijn voor dit perceel.
- Bij het bepalen van de afstanden die kunnen worden aangehouden tussen elk bedrijfstype en gevoelige bebouwing (woningen van derden) is vanuit planologisch oogpunt de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van toepassing. In onderhavig geval kan worden voldaan aan de gestelde richtafstanden. Ook ligt het op basis van de aangeleverde informatie van de aanvrager niet in de verwachting dat sprake zal zijn van een onevenredige verkeersoverlast met betrekking tot goederenverkeer.

- Conform de bestemming 'Handel en Nijverheid' van het vigerende bestemmingsplan mag de dakhelling van bedrijfsgebouwen niet minder dan 15° en niet meer dan 45° bedragen. Een op-pervlakte- en hoogterestrictie ten behoeve van bedrijfsgebouwen is in onderhavig geval niet gegeven. Qua oppervlakte is sprake van vervangende bebouwing, waarbij er per saldo geen extra bebouwingsoppervlak aan bijgebouwen bij zal gaan komen. Qua hoogte kan de maximale goothoogte van agrarische bedrijfsgebouwen van 6m worden aangehouden. De voorgestane veldschuur heeft een dakhelling van 20° en een goot- en nokhoogte van 4,3m en 5,8m, en kan zodoende aan bovenstaande voldoen.

Toekomstig bestemmingsplan Buitengebied

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' kent het perceel Hobrederlaan 2 (vooralsnog) de bestemming 'Agrarisch met waarden', waardoor het bouwplan ook in strijd is met het toekomstige bestemmingsplan.

De bedrijfsbestemming is in dit toekomstig bestemmingsplan op dezelfde wijze ingericht als de bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan. Enkel de toegestane dakhelling voor bedrijfsgebouwen wordt concreet geregeld (niet minder dan 15° en niet meer dan 45°). De maximale goothoogte en bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen binnen de agrarische bestemming mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 10 m.

De beoogde veldschuur kan, gelet op bovenstaande, tevens in het kader van het toekomstig bestemmingsplan worden verantwoord.

> 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.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van
Beemster.

G.H. Hefting
loco-burgemeester

E. Kroese-Vrolijk
secretaris