

**Team Ruimtelijke Ontwikkeling**

Aan de gemeenteraad van Beemster

*uw brief van**uw kenmerk**ons kenmerk*  
1354397*datum*  
27 februari 2017*onderwerp***Toepassing regels bestemmingsplan Buitengebied 2012**

Geachte leden van de raad,

Van de fractie van de BPP ontvingen wij een schrijven van 24 november 2016 waarin de toepassing van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 aan de hand van een aantal concrete projecten aan de orde wordt gesteld.

De fractie geeft aan dat met het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is getracht een flexibel plan te maken. Echter mede naar aanleiding van reacties van buiten is bij de fractie het beeld ontstaan dat de regels (ambtelijk) te rigide en/of mogelijk niet juist zouden worden toegepast.

Op 10 juli 2012 zijn de Structuurvisie Beemstermaat, de Omgevingsnota Beemster en het bestemmingsplan Buitengebied 2012 als drie-eenheid, als algemeen beleidskader, door de gemeenteraad vastgesteld. Mede geïnspireerd op het zijn van Werelderfgoed van de polder de Beemster is op onderdelen beleid geformuleerd dat - voor zover dat in één van de instrumenten mogelijk was - een vertaling heeft gekregen in één van genoemde met elkaar afgestemde documenten.

De structuurvisie biedt een zelfbindend abstract kader waarin richting wordt gegeven aan het te voeren ruimtelijk beleid. De omgevingsvisie geeft een meer concreet welstandelijk kader beredeneerd vanuit de Beemster als geheel over de gebouwde omgeving. Tezamen met het Ruimtelijke kwaliteitskader voor het Beemster erf en eventuele advisering door het Kwaliteitsteam Des Beemsters spreken we ook wel van het ontwikkelingsgerichte Des Beemstersbeleid.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2012 biedt een concreet kader, gevormd door specifieke gebruiks- en bouwregels. De gestelde regels vormen daarbij een gewenste planologisch uitgangspunt. Hierin is wel - voor zover dat mogelijk was - flexibiliteit ingebouwd op grond van ander beleid, zoals met betrekking tot verblijfsrecreatie, paardenhouderijen en dammen en bruggen.

bijlage(n): 1

behandeld door:

telefoonnummer

De documenten zijn als drie-eenheid complementair aan elkaar. Dit betekent dat bij binnenkomende verzoeken en aanvragen alle documenten een rol spelen in de gemeentelijke afweging om al dan niet planologische medewerking te verlenen. In alle gevallen vindt daarbij een belangenafweging plaats. In geen geval zal enkel vanwege een bestemmingsplanstrijdigheid een weigering volgen. Altijd zal in overweging worden genomen of afwijking van gestelde regels toch dient te prevaleren. Aangezien de Beemster Werelderfgoedstatus heeft, wordt groot belang gehecht aan een ruimtelijke situatie die de kernkwaliteiten van de polder beschermt dan wel versterkt. Ook op een lager schaalniveau geldt een scherp oog voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is Beemster ook een agrarische werkpolder en een woonpolder, waar agrarische bedrijfseconomische en leefbaarheidsbelangen ook vaak een rol spelen. In de door u genoemde casussen blijkt meer dan eens de relevantie van deze belangen die soms samengaan, maar vaak ook tegengesteld aan elkaar kunnen uitwerken.

Waar het bestemmingsplan een ontwikkeling niet mogelijk maakt, maar op grond van een nadere belangenafweging wel is te verantwoorden en wenselijk wordt beschouwd, biedt planologische medewerking in de vorm van een (postzegel)bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (projectafwijking) uitkomst.

In sommige gevallen kan in essentie een ontwikkelingsrichting positief worden beschouwd, maar verdient de ruimtelijke uitwerking meer aandacht, om daarmee, in het kader van een totale belangenafweging, tot verantwoording van het plan te komen. Om in dat geval de ontwikkeling vorm te geven, wordt met de initiatiefnemer overlegd om te komen tot een plan dat zoveel mogelijk voldoet aan het beleid Des Beemsters (Beemstermaatwerk). Dit lukt niet altijd, soms moeizaam, maar vaak ook vrij eenvoudig en in goed overleg. Bij dat overleg is het door de raad vastgestelde algemene beleidskader vervat in de genoemde documenten, altijd leidend uitgangspunt. Het beleid geeft niet altijd een eenduidig antwoord op een concreet onderdeel en dan moet soms gebruik worden gemaakt van de kennis en ervaring van ambtelijke professionals. Vanzelfsprekend zal naast voldoen aan het beleid Des Beemsters ook moeten worden voldaan aan andere relevante wet- en regelgeving waarvoor dan ook met initiatiefnemer wordt overlegd. Het zijn deze ontwikkelingen die aan de raad worden voorgelegd voor een besluit in het kader van een bestemmingsplan of een projectafwijking.

Het college meent dat niet gesteld kan worden dat het bestemmingsplan te rigide wordt toegepast. Zoals gezegd, is elk gemeentelijk besluit gebaseerd op een belangenafweging. In het geval waarbij vastgehouden worden aan gestelde regels uit het bestemmingsplan, betreft het hier geen rigide toepassing, maar is daarbij overwogen dat de belangen die ten grondslag aan die regels liggen, prevaleren boven mogelijke andere belangen. Volgens het college verbindt de fractie van het BPP aan dit proces van belangenafweging ten onrechte de kwalificatie 'rigide toepassing'. Het proces, waarin overleg wordt gevoerd om te komen tot een verantwoord plan waaraan planologische medewerking kan worden verleend, heeft volgens het college mogelijk mede invulling gegeven aan het beeld van de fractie van de BPP. Het overleg wordt door initiatiefnemers niet altijd even positief ervaren, omdat de algemene belangen niet altijd in lijn liggen met de eigen (bedrijfs)belangen. Daarnaast is uit de praktijk gebleken dat het bestemmingsplan Buitengebied 2012 een aantal onjuistheden bevat, die in een aantal zaken parten spelen. Dit is overigens niet het geval in de door de fractie van de BPP benoemde gevallen.

Na deze toelichting behandelen wij hierna de door de fractie benoemde gevallen.

*Middenweg 22a (Walburg)*

Het betrof hier het realiseren van een opslagloods ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische loonbedrijf buiten het geldende agrarische bouwvlak. Naast de bedrijfseconomische belangen speelden binnen de gemeentelijke afweging ook ruimtelijk-stedenbouwkundige overwegingen een belangrijke rol. Mede als gevolg van wettelijk overleg met de provincie, werd het zinvol geacht om een erfconsulentenadvies door Landschap Noord-Holland uit te laten brengen om daarmee een betere situering/invulling van het erf te bereiken en enkele aantastingen van de ruimtelijke kwaliteit aan te pakken (conform Des Beemsters). Uiteindelijk is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling (de nieuwe opslagloods) expliciet gekoppeld aan drie concrete ruimtelijke maatregelen op het erf, die als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Uw raad heeft dit bestemmingsplan vastgesteld.

*Jisperweg 68 en locatie aan Hobrederweg (Oudshoorn)*

Dit is een voorbeeld waarbij het niet is gelukt om tot een invulling te komen die voldoet aan het beleid Des Beemsters. Het betrof in dit geval een principeverzoek voor een bedrijfsverplaatsing van het perceel Jisperweg 68 naar een locatie aan de Hobrederweg. De raad had zich eerder positief uitgesproken over een locatie aan de Hobrederweg. De focus kwam toen te liggen bij de invulling met woningbouw op het perceel Jisperweg 68. Lang overleg met initiatiefnemer heeft helaas niet geleid tot een verantwoord plan voor woningbouw. Hierdoor kon door het college geen planologische medewerking worden toegezegd aan het integrale project, wat bevestigd is door uw raad.

*Jisperweg 87 (hoek Jisperweg-Hobrederweg)*

Aan de orde is het vervangen en vergroten van een schuur ten behoeve van opslag van internetartikelen en hoveniersactiviteiten. De beoogde schuur is qua bouwen en gebruik in strijd met de geldende woonbestemming van het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013. In het voorgaande bestemmingsplan Westbeemster 1986 had het perceel de bestemming Handel en Nijverheid. Nog op basis hiervan is eerder een positieve beginseluitspraak gedaan voor sloop en herbouw van een (grotere) schuur. Gelet op deze specifieke omstandigheden valt zowel qua gebruik als bebouwing planologische medewerking te verantwoorden door middel van een projectafwijking. Aanvrager is, gelet op deze planologische procedure, verzocht een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Vooralsnog is hier nog niet aan voldaan, waardoor de wettelijke procedure niet kan worden opgestart.

*Mijzerweg 1a*

Het betreft hier een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van het wegbestemmen van een door brand verloren gegane stolp en iets meer oostwaarts de herbouw van een in twee wooneenheden gesplitste stolp. Met dit bestemmingsplan is in goed overleg gekomen tot een invulling die voldoet aan het beleid Des Beemsters en het stolpenbeleid, zoals opgenomen in het bestemmingplan. De provinciale beoordeling van dit bouwplan op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening heeft tot een langere procedureduur geleid dan gemiddeld. Binnenkort zal het bestemmingsplan voor vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

*Oostdijk 7a*

Aan de totstandkoming van dit plan is ook in goed overleg gekomen tot een invulling conform het Des Beemstersbeleid waaraan inmiddels door uw raad planologisch medewerking is verleend met een bestemmingplan.

*Jisperweg 99*

De casus behelst de realisatie van een agrarisch bedrijfsgebouw. Gebaseerd op Des Beemsters hanteert het bestemmingsplan per zone op het erf, bepaalde maximale

bouwmaten. Voor het 'achtererf' geldt zodoende een maximale goothoogte van 4 m. Deze maatvoering is uitgangspunt. Wel bestaat in voorkomende gevallen de mogelijkheid om, na belangenafweging, via een binnenplanse afwijking (een bevoegdheid van het college) een goothoogte tot maximaal 7 m toe te staan. Inmiddels heeft overleg met agrariër geleid tot een bouwplan waaraan planologisch medewerking aan een goothoogteverhoging met een binnenplanse afwijking kan worden toegezegd.

*Jisperweg 14 en 14a (Fontaine-Scheringa)*  
Dit betreft een handhavingszaak.

*Oosthuizerweg 27*

Naar aanleiding van een principeverzoek speelt bij deze zaak het hoofdprincipe van het beleid Des Beemsters dat de kap van een woning haaks op de weg dient te staan. De fractie verwijst daarbij naar een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van de bestemming Agrarisch, op grond waarvan een kap niet haaks van de weg mogelijk gemaakt kan worden. In dit geval is echter de bestemming Bedrijf van toepassing. Los van deze constatering is in de belangenafweging naar aanleiding van het principeverzoek vastgehouden aan het hoofdprincipe.

Daarnaast is in reactie op het principeverzoek slechts gewezen op het van toepassing zijn van de dubbelbestemming Waarde-archeologie die een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden onder de grond. Als het tot een aanvraag komt, zal het betreffende aanvraagonderdeel mede worden beoordeeld aan de hand van het besluit van de raad van 26 juni 2008. Bij dat besluit is het archeologiebeleid gewijzigd in die zin dat er vanwege de lage trefkans geen archeologieregime van toepassing meer is op het 'overig grondgebied'. Onderhavige locatie valt onder 'overig gebied'. Hierbij moet worden vastgesteld dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 onterecht geen rekening is gehouden met dit wijzigingsbesluit van de gemeenteraad. Bij de totstandkoming van het (postzegel)bestemmingsplan Oostdijk 7a is dat wel gedaan.

*Jisperweg 112c*

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch-Hulpbedrijf. Feitelijk is de woning in gebruik als particuliere woning. Naast deze gebruiksstrijdigheid, voldoen de gewenste aan- en bijgebouwen tevens niet aan de daarvoor gestelde bouwregels voor aan- en bijgebouwen. Gelet op de bijzondere ruimtelijke context van dit perceel kan planologisch medewerking worden verleend aan particulier woongebruik van dit perceel. Door de beoogde aanbouwen/bijgebouwen ontstaat een stedenbouwkundige onbalans, aangezien geen sprake is van een ondergeschiktheid aan de woning. Het criterium van ondergeschiktheid van aanbouwen en bijgebouwen wordt voor heel Beemster toegepast. In casu kan enkel aan aanbouwen/bijgebouwen planologische medewerking worden verleend, mits wordt voldaan aan de daarvoor gestelde bouwregels. Planologische medewerking voor gebruik en bouw kan met een projectafwijking mogelijk worden gemaakt. Aanvrager is per brief hierover geïnformeerd, maar heeft er vooralsnog geen vervolg aan gegeven.

*Zuiderweg 15 (Scheringa)*

In deze technisch-juridische zaak speelde vooral de conserverende aard van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 parten. De betreffende melkstal op de betreffende locatie paste daar niet in. In dit geval beschikt één agrarisch bedrijf over twee agrarische bouwvlakken, één op nr. 15 en één op nr. 16, en werd een melkstal gesitueerd voor de zgn. gevellijn. Aan de hand van een agrarisch deskundigenadvies is uiteindelijk de agrarische noodzaak aangetoond en is na belangenafweging planologisch medewerking verleend met een projectafwijking. Uw raad heeft positief op dit project besloten.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek  
burgemeester



H.G.P. van Duivenvoorde  
secretaris