



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1503804

Datum voorstel: 10 maart 2020

Portefeuillehouder: Zeeman

Commissie: -

Gemeenteraad: 21 april 2020

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een stolpboerderij op het perceel Middenweg 1 te Noordbeemster.

Samenvatting:

Op 6 november 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een stolpboerderij op het perceel Middenweg 1 te Noordbeemster. Op het perceel aan de Middenweg 1 in Noordbeemster was tot 2015 een stolpboerderij aanwezig,

In artikel 34, lid 4 van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" zijn bepalingen opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven bouwregels in het bestemmingsplan. Het voorgenomen plan voldoet echter niet aan de afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw, te weten de inhoud van de woning, een minimale oppervlakte van het bouwperceel en de oppervlakte van de stolp. De nieuw te bouwen stolp heeft een inhoud groter dan 750 m³, het bouwperceel is 0,56 hectare groot in plaats van de gestelde 1 hectare en de oppervlakte van de stolp is niet zuiver vierkant. De afmetingen van de stolp zijn 15 x 15,5 meter.

De ligging van de stolpboerderij en de open erfinrichting dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Op het perceel worden verder geen wijzigingen aangebracht, zodat het landschapspatroon behouden blijft. Er vindt een toekomstgerichte ontwikkeling op de planlocatie plaats die een positief effect heeft op de woonomgeving. Door het ontbreken van overige bebouwing op de locatie is de openheid ter plaatse voldoende gewaarborgd.

De raad wordt voorgesteld om een "verklaring van geen bedenkingen" ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan af te geven.



Registratienummer: 1503804

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Middenweg 1 te Noordbeemster

Middenbeemster, 10 maart 2020

Aan de gemeenteraad van Beemster,

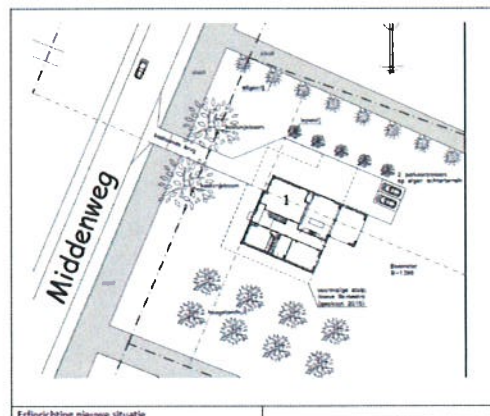
Inleiding en probleemstelling:

Op het perceel aan de Middenweg 1 in Noordbeemster was tot 2015 een stolpboerderij aanwezig, Hoeve Bamestra. Deze boerderij is gesloopt en in de huidige situatie bevindt zich hier een grasperceel. Het plan is om op het perceel een nieuwe stolpboerderij (15 bij 15,5m.) te realiseren met een staart aan de achterzijde (5.5 bij 7 m.) op het bouwperceel van ongeveer 5.000 m².

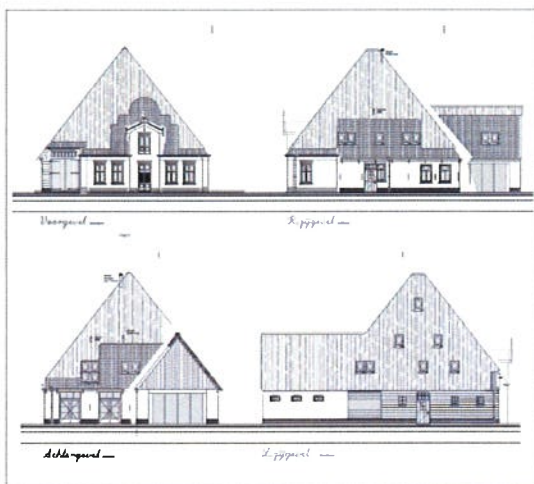
Het realiseren van een stolpboerderij op een bouwperceel kleiner dan 1 hectare, met een inhoud groter dan 750 m³ is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" waarin het perceel de bestemming "Wonen" heeft. Daarnaast is de afmeting van de boerderij niet zuiver vierkant.



Afbeelding 1: Bestaande situatie



Afbeelding 2: Erfinrichting nieuwe situatie



Afbeelding 3: Aanzichten boerderij



Registratienummer: 1503804

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Middenweg 1 te Noordbeemster

Wij hebben in 2015 al besloten om planologisch medewerking te verlenen het realiseren van een andere stolpboerderij aan de Middenweg 1 te Noordbeemster. Deze stolpboerderij is niet gerealiseerd.

Oplossingsrichtingen:

Landschap en Vormgeving

Het betreft het herbouwen van een oude stolpboerderij in historische esthetiek, op een locatie die zich leent als "entree" van de Beemster vanuit het noorden. De gevels van de stolp met de darsdeuren aan de voorzijde is geïnspireerd op de voormalige stolp die in 2015 is gesloopt. De oude stolp was één van de weinige stolpen in de Beemster met de darsdeuren aan de voorzijde en daarom een groot pluspunt in dit ontwerp.

Door de bouw van de nieuwe stolp wordt de ritmiek van de stolpen aan de Middenweg hersteld. Er is daardoor sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De Middenweg is in de provinciale nota Landschap en Cultuurhistorie aangemerkt als stolpenstructuur. De structuur wordt met de bouw van deze stolp verstevigd.

Tevens wordt er gebruik gemaakt van de bestaande brug, waarbij het oude hekwerk wel moet worden terug gebracht.

De afmeting van de stolp is geen zuiver vierkant met een afmeting van 15 bij 15,5 meter. Echter, door de geringe afwijking zal dit in de praktijk nauwelijks zichtbaar zijn. De marge (3%) is dusdanig minimaal, dat deze geen impact heeft op de helling van het dak of de uitstraling van de stolp. Tevens is dit een marge (tot 5%) die in het verleden op andere locaties ook al als verwaarloosbaar is beschouwd.

Functie-aanduiding "karakteristiek"

De voormalige stolpboerderij kent in het bestemmingsplan de functie-aanduiding "karakteristiek". Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk, dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk gehandhaafd te worden. Hiervan kan afgeweken worden, indien handhaving niet in redelijkheid kan worden gevegd. In een bouwkundig rapport d.d. 26 juni 2014 is aangetoond dat de voormalige stolpboerderij zich in een dermate slechte staat bevond dat behoud ervan niet in redelijkheid kon worden gevegd. Gelet hierop is het verantwoord af te wijken van de handhavingplicht van het karakteristiek bouwwerk.

Bouwperceelgrootte

De eis van een bouwperceelgrootte van niet minder dan 1 hectare in de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan is ingegeven om de benodigde openheid en zichtbaarheid rondom de stolpboerderij te waarborgen. Door het ontbreken van overige bebouwing op de locatie is de openheid ter plaatse voldoende gewaarborgd.

Erfinrichting

De erfindeling is een afspiegeling van de indeling van de droogmakerij. Op het erf vindt men een hoogstamfruitboomgaard en een wilgen- en iepenrij als afscheiding. Aan de achterzijde wordt alleen een bleekveld aangelegd (gras).



Registratienummer: 1503804

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Middenweg 1 te Noordbeemster

De reden is dat het erf aan de achterzijde zoveel mogelijk open wordt gehouden wat het functionele karakter benadrukt. De waterlopen rond de planlocatie sluiten aan bij de hoofdwaterlopen. De lange rechte oprit sluit aan bij de rechte wegen die de polder doorsnijden. Deze oprit wordt geflankeerd door twee laanbomen (kastanjes).

Parkeren

Het perceel aan de Middenweg is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Het parkeren is meer naar achteren op het erf geplaatst, achter de achtergevellijn van de stolpboerderij, zodat het meer uit het zicht is vanaf de openbare weg.

Water

Voor de realisatie van de boerderij hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen, omdat de oppervlakte aan verharding afneemt.

Stikstof

Nabij de planlocatie zijn diverse Natura 2000 gebieden gelegen. Het gebruik en de bouw van één woning heeft in het algemeen een zeer geringe bijdrage in de stikstofuitstoot. Met behulp van de Aeriusberekening is een berekening uitgevoerd voor de tijdelijke situatie en de eindsituatie. Uit de berekeningen (bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Bodem

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op 28 januari 2015 (bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing). Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Bedrijven en milieuzonering

Het naastgelegen bedrijf op Middenweg 2 wordt in de huidige situatie al beperkt door het bouwvlak wat op de planlocatie is gelegen. Er is momenteel geen woning aanwezig, maar deze mag conform het bestemmingsplan wel worden gebouwd.

Het bedrijf zal door de bouw van de nieuwe stolpboerderij niet meer dan in de huidige situatie in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Geluid

Vanwege onderhavig bouwplan is akoestisch onderzoek nodig gebleken en gedaan. De geluidsbelasting vanwege de Middenweg op de gevel van de beoogde stolp voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op een waarneemhoogte van 1,5m ter plaatse van de voorgevel is sprake van een belasting van 57 dB. Op een hoogte van 4,5m is dat 59dB. Een maximale ontheffingswaarde is mogelijk tot 58 dB. Deze maximale ontheffingswaarde tot 58dB kan verleend worden, onder voorwaarde dat voor de beoogde stolp de voorgevel op de eerste verdieping uitgevoerd dient te worden als een dove gevel. In het bouwplan wordt hierin voorzien.



Registratienummer: 1503804

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Middenweg 1 te Noordbeemster

Ten behoeve van onderhavig bouwplan is gelijktijdig met de planologische procedure, een hogere geluidswaardenprocedure noodzakelijk. Gelet op de vast te stellen hogere waarden en het toepassen van een dove gevel op de eerste verdieping vormt het onderdeel geluid geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Milieueffectrapportage

Het bouwen van één woning kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Er geldt daarom geen verplichting een (vormvrije) m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Overige milieuaspecten

De overige milieuaspecten zoals ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Boerderijenstichting Noord-Holland "Vrienden van de Stolp"

De Boerderijenstichting heeft kennis genomen van het betreffende bouwplan. Zij heeft aangegeven dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De stichting adviseert om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning.

Om de realisatie van de uitbreiding juridisch planologisch mogelijk te maken, dient een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3° Wabo te worden opgestart, opdat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Gelijktijdig aan de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) aangeleverd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ons college is voornemens de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp daartoe vindt u als bijlage 2 terug. Daarvoor dient echter een "verklaring van geen bedenkingen" van de gemeenteraad te worden verkregen. Uw raad wordt dan ook voorgesteld om overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 Bor ten behoeve van de onderhavige aanvraag een "verklaring van geen bedenkingen" af te geven en daarvoor een ontwerp ter inzage te leggen. Het ontwerp is als bijlage 3 toegevoegd.

Uw raad wordt tevens voorgesteld om het ontwerp "verklaring van geen bedenkingen" als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp naar voren zijn gebracht. Er zijn in dat geval immers geen zienswijzen die de eerdere positieve beoordeling kunnen doen veranderen.

Meetbare doelstellingen:

Een omgevingsvergunning voor het realiseren van een stolpboerderij.

Financiële consequenties/risico's:

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden opgesteld. De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd.



Registratienummer: 1503804

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Middenweg 1 te Noordbeemster

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten. Het risico voor mogelijke planschade is hiermee voor de gemeente ook afgedekt en rust bij de aanvrager.

Communicatie:

Het ontwerp "verklaring van geen bedenkingen" en het "ontwerpbesluit omgevingsvergunning" worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 lid 1 Bor ten aanzien van dit bouwplan een "verklaring van geen bedenkingen" af te geven en daarvan een ontwerp ter inzage te leggen;
2. De "verklaring van geen bedenkingen" als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp naar voren zijn gebracht.

burgemeester en wethouders van Beemster,



A.J.M. van Beek
burgemeester



H.J.C. Welage
secretaris

Bijlagen:

1. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 31 januari 2020;
2. Ontwerp omgevingsvergunning, zaaknummer 0439264702, OLO-nummer 4759563;
3. Ontwerp "verklaring van geen bedenkingen", met als kenmerk 1503804 / raadsbesluit



Registratienummer: 1503804

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Middenweg 1 te Noordbeemster.

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen

- het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2020, registratienummer 1503735;
- de aanvraag van 6 november 2019 voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een stolpboerderij op het perceel Middenweg 1 te Noordbeemster;

overwegende dat

- op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3° Wabo, een omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan;
- de bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders;
- het college van burgemeester en wethouders het project niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening;
- het college van burgemeester en wethouders voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- het college van burgemeester en wethouders, alvorens over te gaan tot vergunningverlening, een "verklaring van geen bedenkingen" dient te verkrijgen van de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor;

B E S L U I T :

- te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" ten behoeve van het realiseren van een stolpboerderij op het perceel Middenweg 1 te Middenbeemster;
- een ontwerp van de "verklaring van geen bedenkingen" ter inzage te leggen;
- het ontwerp "verklaring van geen bedenkingen" als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 21 april 2020

H.C. Heerschop
voorzitter

M. Timmerman
griffier