

Aan de raadscommissie

VERZONDEN

DATUM:
19 oktober 2011

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:
/6246

UW CONTACT:
J.D.Haagsma

Onderwerp: caravanstallingen Beemster

Geachte commissie,

Op 13 september 2011 is door het college van burgemeester en wethouders een voornemens besluit genomen om een tiental caravanstallingen in Beemster middels een binnenplanse ontheffing ex art. 3.6 Wro, dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a1 Wabo, dan wel een gedoogbeschikking toe te staan.

Middels een inkomende brief voor de vergadering van 11 oktober 2011 bent u geïnformeerd over het verloop en de uitkomst van het caravanstallingenonderzoek. Op verzoek is besloten het caravanstallingenonderzoek als agendapunt terug te laten komen op een raadscommissie-vergadering. Door wethouder Hefting is toegezegd dat voor de raadscommissievergadering van 8 november 2011 het caravanstallingenproject als agendapunt zal worden voorbereid.

Onderhavige brief fungeert als 'discussie-/bespreekdocument' met daarin een uitgebreide beschrijving van de beoordeling van de caravanstallingen in het kader van het onderzoek. Ook wordt in deze brief een voorstel gedaan voor toekomstig beleid voor caravanstallingen.

Aanleiding onderzoek caravanstallingen

Op 4 mei 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de caravanstallingen in Beemster te onderwerpen aan een legalisatie-onderzoek naar de planologische aanvaardbaarheid en brandveiligheid. Aanleiding hiertoe was de constatering dat voor bestaande caravanstallingen (nog) geen deugdelijke toetsing heeft plaatsgevonden met betrekking tot de planologische aanvaardbaarheid en brandveiligheid van de caravanstallingen.

Afhankelijk van het feit of er voor de stalling al planologische medewerking was verleend, en de grootte van de stalling zijn middels een brief d.d. 24 juni 2010 (verzonden 28 juni 2010) de stallinghouders aangeschreven met betrekking tot de planologische aanvaardbaarheid en/of brandveiligheid. In totaal zijn tien stallingen aangeschreven, waarvan negen met betrekking tot planologische aanvaardbaarheid en zeven met betrekking tot brandveiligheid.



Planologische aanvaardbaarheid

Zeven van de negen caravanstallingen met betrekking tot de planologische aanvaardbaarheid hebben een agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan. De overige twee caravanstallingen hebben een detailhandelbestemming dan wel een uit te werken woonbestemming. In alle gevallen geldt dat de caravanstalling niet binnen de vigerende bestemming past.

De negen caravanstallingen vallen onder de werking van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, dan wel het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994. Binnen de agrarische bestemming van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 bestaat een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om caravanstallingen toe te kunnen staan. Burgemeester en wethouders kunnen namelijk binnenplanse ontheffing ex. art. 3.6 Wro verlenen voor het in agrarische bedrijfsgebouwen en/of kassen opslaan van goederen en materialen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is, met inachtneming van de volgende regels:

- de opslag van goederen en materialen mag geenszins leiden tot noodzakelijke uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing;
- de opslag van goederen en materialen mag niet leiden tot een vergroting van de verkeersaantrekkingskracht;
- het agrarische karakter van de betrokken gronden en/of de omgeving daarvan mag niet onevenredig worden aangetast;
- de gebouwen waarin wordt opgeslagen, mogen geen uiterlijke wijziging ondergaan;
- de opslag van goederen en materialen mag in ieder geval niet gepaard gaan met of leiden tot het bedrijfsmatig herstellen of vervaardigen van goederen en materialen en/of het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van de betrokken goederen en materialen ter plaatse.

Toepassing van deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheid kan voor zeven van de negen caravanstallingen zonder meer worden overwogen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 juni 2010 besloten om voor de bestaande caravanstallingen waaraan niet middels de binnenplanse ontheffing planologische medewerking kan worden verleend, een gedoogbeschikking kan worden afgegeven met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Awb, onder dezelfde voorwaarden als de hierboven genoemde binnenplanse ontheffing uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994.

Eerdergenoemde binnenplanse ontheffingsregeling geldt zodoende als toetsingskader voor de caravanstallingen. Echter kan over twee van de voorwaarden, de verkeersaantrekkingskracht en het agrarische karakter, het volgende worden gezegd:

- Men moet concluderen dat in geval van een caravanstalling onmogelijk sprake kan zijn van een situatie waarbij de verkeersaantrekkingskracht niet wordt vergroot. Elke te stallen caravan leidt per jaar immers tot minimaal twee extra verkeersbewegingen (halen en brengen) ten opzichte van een situatie zonder een caravanstalling. Bij de beoordeling van caravanstallingen acht het college het gerechtvaardigd dat als voorwaarde wordt aangehouden dat de verkeersaantrekkende werking niet *onevenredig* mag worden vergroot.

- De binnenplanse ontheffingsregeling geldt voor opslagmogelijkheden binnen de agrarische bestemming. Insteek is om opslag van goederen en materialen toe te staan, als nevenactiviteit bij een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. In de realiteit is duidelijk geworden dat in Beemster veel van de bestaande caravanstallingen oorspronkelijk opgestart zijn als neveninkomstenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, maar dat, gelet op het feit dat de financiële opbrengsten van de agrarische bedrijfsvoeringen (met name in de bloementeel) niet erg gunstig waren en zijn, er geleidelijk een overwicht op de stallingactiviteiten is gekomen. Thans kan in veel gevallen niet meer gesproken worden van een volwaardig agrarische bedrijfsvoering. Het is van belang dit proces te beseffen, ondanks het feit dat de in het bestemmingsplan geboden ontheffingsregeling oorspronkelijk bedoeld is als nevenactiviteit. Naar aanleiding van bovenstaande acht het college het verantwoord om caravanstallingen ook als hoofdactiviteit toe te staan, en het verlies van de volwaardige agrarische bedrijfsvoering te accepteren, in de wetenschap dat de stallingactiviteiten niet nadrukkelijk het karakter van het perceel bepalen. Vanuit dit kader kan zodoende gesteld worden dat (structurele) buitenopslag van caravans niet kan worden toegestaan. Gewenst blijft dat er qua (visuele) beleving sprake blijft van een agrarisch karakter.

Brandveiligheid

Op basis van het Bouwbesluit mag een brandcompartiment niet groter zijn dan 3.000m². Uitzonderingen hierop zijn kassen waar gewassen worden gebouwd, wat volgens het Bouwbesluit niet als brandcompartiment wordt aangemerkt. Met het gebruiken van een plantenkas als caravanstalling wordt echter de gebruiksfunctie gewijzigd en is er zodoende wel weer sprake van brandcompartimentering. In de meeste gevallen is er sprake van overschrijding van 3.000m² (bestaande bouw). Er kan echter vrijstelling ex art. 1.5 van het Bouwbesluit verleend worden op basis van een Rapport Beheersbaarheid van Brand, waarmee aangetoond moet worden dat de grootte van het compartiment geen negatieve invloed heeft op de brandveiligheid. Een zevental stallingen zijn uiteindelijk aangeschreven om een dergelijk rapport in te dienen en allen hebben een eerste rapport ingediend. Deze zijn door de gemeentelijke brandpreventiemedewerker, gezamenlijk met een preventiecollega van brandweer Purmerend, gecontroleerd en een aantal stallingen zijn ook nog gezamenlijk bezocht. Hierop zijn de stallinghouders aangeschreven om een aantal op- en aanmerkingen in het rapport aan te passen en deze opnieuw in te dienen.

Uit de rapporten blijkt dat de stallingen als zodanig mogen worden gebruikt mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden zijn divers en verschillen van het plaatsen van een brandwerende scheiding tot het vrijhouden van een bepaalde ruimte. Deze voorwaarden moeten binnen één jaar na definitieve medewerkingverlening worden gerealiseerd.

Naast de voorwaarden uit het rapport zullen er nog aanvullende voorwaarden door de gemeente gegeven worden (voor zover van toepassing).

Conclusie onderzoek

Te uwer informatie liggen de individuele dossiers van de caravanstallingen uit het onderzoek voor u in de raadsmat ter inzage. Gelet op de specifieke gevallen is de hoofdconclusie dat de

meeste caravanstallingen planologisch aanvaardbaar kunnen worden geacht. Enkel de stallingen te Purmerenderweg 21 en Purmerenderweg 113 zijn in de huidige vorm niet aanvaardbaar vanwege de buitenopslag. Tevens is geconcludeerd dat de stallingen middels te treffen maatregelen aan de brandveiligheidseisen voldoen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van bovenstaande besloten om de caravanstallingen op de percelen Hobrederweg 34, Kwadijkerweg 1a, Nekkerweg 77, Oostdijk 18, Purmerenderweg 21, Purmerenderweg 42a, Purmerenderweg 60, Purmerenderweg 113 en Zuiddijk 21 middels een binnenplanse ontheffing ex. art. 3.6 Wro, dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a1 Wabo, dan wel een gedoogbeschikking toe te staan, onder de hieronder genoemde expliciete voorwaarden:

Planologische voorwaarden:

- de opslag van caravans en andere vergelijkbare objecten mag geenszins leiden tot noodzakelijke uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing;
- de opslag mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de verkeersaantrekkingskracht;
- er mag geen (structurele) buitenopslag van caravans en dergelijke plaatsvinden;
- het (agrarische) karakter van de betrokken gronden en/of de omgeving daarvan mag door de ter plaatse aanwezige caravanstallingen niet onevenredig worden aangetast;
- de gebouwen waarin wordt opgeslagen, mogen geen uiterlijke wijziging ondergaan;
- de opslag van caravans e.d. mag in ieder geval niet gepaard gaan met of leiden tot het bedrijfsmatig herstellen of vervaardigen van goederen en materialen en/of het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van de betrokken goederen en materialen ter plaatse.

Brandveiligheidsvoorwaarden:

- de meldingsplicht van het uitbrandscenario aan alle caravaneigenaren en de verzekeraar;
- er mogen geen (las- en slijp)werkzaamheden in de stalling plaatsvinden ter voorkoming van vonkvorming;
- de bouwkundige voorwaarden zoals omschreven in het rapport dienen binnen één jaar te worden gerealiseerd;
- er mogen geen accu's in de stalling worden opgeladen of onder stroom worden gehouden;
- het dakdoek en/of schermen moeten verwijderd worden i.v.m. de kans op snellere branduitbreiding mits aangetoond is dat het brandklasse 1 betreft;
- maximaal aantal objecten caravans, campers, boten etc. vaststellen;
- indien er wijzigingen t.o.v. het rapport plaatsvinden, hetzij in aantallen caravans of in oppervlakten, zal er een nieuw rapport beheersbaarheid van brand moeten worden gemaakt.

Alle stallinghouders zijn middels een brief d.d. 28 september 2011 op de hoogte gesteld van het voornemen van het college en de daarbij behorende planologische en/of brandveiligheidsvoorwaarden. Deze brieven zullen na de terinzagelegging gevolgd worden door afgifte van de definitieve toestemming (met voorwaarden).

De caravanstallingen die niet in het onderzoek zijn opgenomen, of die op slechts één van de twee aspecten zijn onderzocht, zijn tevens middels een brief geconfronteerd met de planologische en brandveiligheidsvoorwaarden die door de gemeente worden gesteld.

Toekomstig beleid caravanstallingen

Op basis van het in afronding zijnde onderzoek rijst de vraag wat het toekomstig beleid met betrekking tot caravanstallingen voor de Beemster zou moeten zijn.

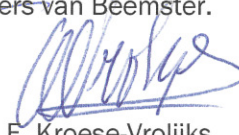
Gezegd moet worden dat het onwenselijk is dat er zich in de Beemster overmatig veel caravanstallingen zullen vestigen. Echter, in beginsel zou de vestiging van een caravanstalling (als nevenactiviteit) tot de mogelijkheden moeten blijven behoren. Er kan voor het uitgangspunt gekozen worden om per heden geen nieuwe caravanstallingen toe te staan en de stallingen te beperken tot de thans aanwezige. Dit neigt echter naar een 'wie het eerst komt- wie het eerst maalt'-situatie wat niet wenselijk moet worden geacht. Hetzelfde geldt voor de optie om een maximaal aantal stallingsplaatsen voor de gemeente vast te stellen, op basis van het inwonertal.

Naar mening van het college moet beseft worden dat het aanbod van en behoefte aan caravanstallingen onderhevig is aan marktwerking. Het ligt in dat kader niet in de rede dat er overmatig veel caravanstallingen zullen ontstaan. Eens zal er een verzadiging van de markt plaatsvinden. Het college van burgemeester en wethouders is vanuit dit kader van mening dat er geen limiet moet worden opgelegd met betrekking tot caravanstallingen. Het heeft de voorkeur in het toekomstig beleid van Beemster de mogelijkheid voor de vestiging van caravanstallingen in het buitengebied van Beemster open te houden, waarbij de eerder genoemde planologische en brandveiligheidsvoorwaarden gelden, welke ook in het kader van het caravanstallingenonderzoek zijn toegepast.

Wij gaan er vanuit dat naar aanleiding van deze brief in voldoende mate invulling kan worden gegeven aan het agendapunt met betrekking tot caravanstallingen in de raadscommissievergadering van 8 november 2011.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.


G.H. Hefting
loco-burgemeester


E. Kroese-Vrolijk
secretaris