



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer	OB-11-00301/R-2012-0043
Bijlage(n)	B2011-HZ_WABO-0355
Onderwerp	Vestiging fruitboomverkoopbedrijf, plaatsing woonwagen (kantoor), verbreden/verharden uitrit Noorddijk 25 Noordbeemster

Middenbeemster, 31 januari 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 21 november 2011 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door de heer D.K. Dokter (bedrijf: Douwe Dokter.nl) voor de vestiging een fruitboomverkoopbedrijf, de plaatsing van een woonwagen (als zijnde een kantoor) en het verbreden/verharden van een uitrit op het perceel Noord-dijk 25 te Noordbeemster. De aanvraag is gedaan met betrekking tot drie werkzaamheden: 'bouwen (plaatsing woonwagen en verbreding dam)', 'handelen in strijd met regels RO' en 'uitrit aanleggen of veranderen'.

Beoogde bedrijfsvoering

Het bedrijf is gericht op inkoop, verplanten, verzorgen en verkoop van oude, karakteristieke fruitbomen. Thans is het bedrijf nog gevestigd in Tzummarum en zal op deze locatie als nevenvestiging worden gehandhaafd.

Het bedrijf is het enige bedrijf in Nederland dat gericht is op de inkoop/verkoop en het verplanten van oude fruitbomen. Tevens behoort het herstellen en onderhouden van oude hoogstamboomgaarden en het ontwerpen en de aanleg van boerentuinen tot de activiteiten van het bedrijf.

Bestemmingsplan

Het perceel Noorddijk 25 heeft in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 de bestemming 'agrarische doeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken. Het begrip 'agrarisch bedrijven' wordt in het bestemmingsplan omschreven als 'ondernemingen, waar door toevoeging van arbeid en andere productiemiddelen plantaardige en/of dierlijke productie plaatsvindt, mits geheel of gedeeltelijk gebonden aan de grond als productiemiddel'.

In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012 heeft het perceel Noorddijk 25 de bestemming 'agrarisch' en zijn aangewezen voor volwaardige en reële agrarische bedrijven. Het begrip 'agrarisch bedrijf' wordt in het bestemmingsplan omschreven als 'een aan het buitengebied gebonden bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het



houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met de activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten’.

De activiteiten van het bedrijf van de heer Dokter passen niet geheel binnen de agrarische bestemmingsomschrijving, Zowel het huidige als toekomstige bestemmingsplan laat fruitteelt als agrarische bedrijfsvorm toe. De *handel* in fruitbomen valt echter niet onder de bestemmingsomschrijving.

Middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo kan planologische medewerking worden verleend aan de voorgenomen bedrijfsvestiging.

Oplossingsrichting

Agrarische beoordelingscommissie

In het kader van het bouwplan is advies opgevraagd bij de agrarische beoordelingscommissie Stichting abc. Bij advies d.d. 9 juli 2010 oordeelt de commissie dat het bedrijf geen agrarisch bedrijf is in de zin van het bestemmingsplan, maar een handelsbedrijf in agrarisch plantmateriaal. Opslag van het plantmateriaal vormt een belangrijk aspect in de bedrijfsvoering. De commissie concludeert dat het bedrijf door deze activiteiten en de benodigde oppervlakte daarvoor gebonden is aan het buiten-gebied. Uit het advies van de Stichting Abc blijkt dat de volwaardigheid van het bedrijf van de heer Dokter voldoende vaststaat.

Op basis van het advies van de Stichting Abc kan tevens gesteld worden dat het niet in de rede ligt dat een volwaardige *agrarische* bedrijfsvoering op onderhavig perceel wordt opgestart/voortgezet.

Verkeer(saantrekking)

Naar verwachting zal het bedrijf de volgende verkeersbewegingen genereren:

- autobewegingen eigen voertuigen (middelzware vrachtwagen, landcruiser met dieplader): 6 à 8 per dag, 5 dagen per week;
- autobewegingen klanten (hoofdzakelijk personenauto's): 2 per dag, 6 dagen per week.

Als aan- en afvoerroute wordt (getracht om) het dorp Beets (te) ontzien. Vanuit het noorden gaat de aanvoerroute via de A7, N247, N509 (Oostdijk, Kerkeweg en Oosthuizerweg) en Nekkerweg. Vanuit het zuiden gaat de aanvoerroute via de ring A10, A7, Zuiddijk, Purmerenderweg, Oosthuizerweg en Nekkerweg.

In totaliteit zal de verkeersaantrekking naar verwachting 8 à 10 verkeersbewegingen per dag gaan betreffen, en 42 à 52 verkeersbewegingen per week. Gelet hierop kan gesteld worden dat de verkeersaantrekkende werking van het beoogde bedrijf niet onevenredig groot is. Ondanks het relatief smalle profiel van de Noorddijk (4,5m-5m) en de Nekkerweg (ca 5m) lijkt m.i. een dergelijke verkeers-aantrekkende werking acceptabel. Ter vergelijking: volgens het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW) is in het woonmilieutype ‘landelijk wonen’ de gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdagemaal al 8,2. De verwachting is zodoende dat de verkeersaantrekkende werking van het beoogde fruitboom-verkoopbedrijf niet (onevenredig) hoger ligt dan dat van een regulier agrarisch volwaardig bedrijf (wat volgens het bestemmingsplan op het perceel Noorddijk 25 met recht mogelijk is).

In de nabijheid van het perceel Noorddijk 25 lopen recreatieve routes (de Noorddijk en (het noorde-lijke deel van) de Nekkerweg). De verwachting is echter dat de beoogde bedrijfsvoering de recreatieve routes in zijn nabijheid niet onevenredig zal belemmeren.

Landschappelijke inpassing

Het perceel Noorddijk 25 is gelegen in het gebied Kruisoord, oud land wat vanuit praktische overwegingen is mee ingepolderd. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) is het perceel Noorddijk 25 gekenmerkt als 'onregelmatige blokvormige verkaveling van zeer hoge waarde'. Ter toe-lichting is het volgende vermeldt: 'dit bij de Beemster mee ingepolderde landje vormt met zijn afwijkende verkaveling een opvallend element in de droogmakerij. Verkavelingen van stukjes oud land die mee ingepolderd zijn, zijn kenmerkend voor de grotere droogmakerijen in Waterland en Zaan-streek. Met het gebied Kruisoord moet (qua inrichting) zorgvuldig worden omgegaan. Vanuit Des Beemsters kan akkoord worden gegaan met het huidige inrichtingsvoorstel.

Verkoop

De verkoop van fruitbomen vindt op afspraak op het bedrijf plaats. Als verkooppunt zal een gerestau-reerde woonwagen fungeren. De woonwagen moet worden opgevat als zijnde een bouwwerk (bedoeld om ter plekke langdurig te functioneren). Beoogd wordt om de woonwagen te situeren in de showtuin.

De geplande woonwagen is gesitueerd binnen het huidige en toekomstige agrarisch bouwvlak.

Gezegd dient te worden dat voor de beoogde bedrijfsvoering in tegenstelling tot de voormalige agrarische bedrijfsvoering een bouwvlak van circa 1 ha niet *noodzakelijk* is om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden en als zodanig een volwaardige bedrijfsvoering te kunnen garanderen. Voornoemde is tevens telefonisch door mevr. E. Claushuis van de Agrarische beoordelingscommissie bevestigd. Voor het fruitboomverkoopbedrijf kan het wenselijk worden geacht bebouwing in beginsel enkel toe te staan op het westelijke deel van het bedrijf, gelegen op het kadastrale perceel gemeente Beemster, sectie C, nummer 954, waar thans ook alle bebouwing is gesitueerd.

De woonwagen voldoet aan de bebouwingsregels met uitzondering van de dakhelling. Ondanks de dakhelling, en de situering van de woonwagen in het oostelijke deel van het bouwvlak (gemeente Beemster, sectie C, nummer 177), kan de woonwagen, gelet op de verschijningsvorm, als acceptabel worden gezien.

Dam

Tevens wordt de verbreding van een bestaande onverharde dam voorgestaan. Het betreft hier de bestaande dam die het oostelijke bedrijfsperceel met de Noorddijk ontsluit. Voor deze dam is geen vergunning aangetroffen. Wel is duidelijk geworden dat de dam reeds op een luchtfoto van 1983 is weergegeven. Naar alle waarschijnlijkheid is de dam een dusdanig lange tijd aanwezig, dat sprake is van overgangsrecht, en de dam als legaal kan worden aangemerkt.

De huidige breedte van de dam is circa 4m. Men wenst een verbreding van de dam tot 10m. Volgens het gemeentelijk beleid met betrekking tot dammen en bruggen is het uitgangspunt een effectieve rijbreedte van max. 3 m voor een particulier en 6 m voor een agrariër. Bredere inritten worden alleen overwogen wanneer dat schriftelijk wordt aangetoond met een draaicirkeldiagram én aannemelijk wordt gemaakt dat de betreffende voertuigen ervan gebruik gaan maken. Gelet op de smalste weg-breedtes aanwezig in Beemster i.c.m. de langste voertuigcombinaties, is max. 10 m rijbreedte voor agrariërs voldoende. Hierbij wordt uitgegaan van de benutting van de volledige breedte van de weg en de draaicirkel van de achterste wielen van de aanhanger. In onderhavig geval is in enge zin geen sprake van een agrariër; echter is de aard en zwaarte van de voertuigen met betrekking tot het fruitboom-verkoopbedrijf vergelijkbaar met een agrarische bedrijfsvoering.

Door aanvrager is een draaicirkeldiagram ingediend waar aangetoond wordt dat voor een vrachtauto zonder gestuurde achteras met een lengte van 15 meter een breedte van 10m

noodzakelijk is. Dit draaicirkeldiagram is beoordeeld door de Technische dienst Beemster en Zeevang. Beoordeeld is dat kan worden ingestemd met de gevraagde breedte van 10 meter.

Gezegd moet worden dat het bedrijf over een andere bestaande dam beschikt voor het westelijke bedrijfsperceel (nabij de bestaande bebouwing). Voor deze dam is eveneens geen vergunning aangetroffen maar is het eveneens aannemelijk dat hier sprake is van overgangsrecht. Deze dam heeft een breedte van circa 3m.

Het is uiteraard onwenselijk dat beide bestaande dammen in aanmerking komen voor een agrarische breedte van 6m, dan wel, een verdere verbreding tot 10m. Door aanvrager is aangegeven dat de bestaande dam naar de bebouwing een privé-karakter zal krijgen. Het zakelijke verkeer zal gebruik-maken van de te verbreden dam. Door het college zal met de verbreding worden ingestemd onder voorwaarde dat enkel de te verbreden dam bedrijfsmatig wordt gebruikt en de andere dam enkel privématig wordt gebruikt.

Resumerend

Gelet op de aard en schaal van de beoogde bedrijfsvoering dient te worden geconcludeerd dat het bedrijf terdege een agrarisch karakter heeft. Er wordt immers verhandeld in agrarische productie-middelen. Daarbij geldt dat de bedrijfsvoering deels een grondgebonden karakter heeft, gelet op het opslaan, telen en revitaliseren van fruitbomen. Tevens moet geconcludeerd worden dat de vestiging van een *zuiver* agrarische bedrijfsvoering op de locatie Noorddijk 25 niet meer in de redelijke verwach-ting ligt. Ten slotte geldt dat er, gelet op de verwachte verkeersbewegingen, geen onevenredige verkeerssituatie ter plekke behoeft te worden verwacht.

Duidelijk moge zijn dat de reikwijdte van de te verlenen omgevingsvergunning met de grote buiten-planse afwijking (art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo) *enkel* betrekking heeft op het onderhavige project.

De vergunning kan worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Ons college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). Uw raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor).

Een verklaring van geen bedenkingen heeft meerwaarde indien daaraan voorwaarden worden gekop-peld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Ons college zal de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop stelt ons college u voor te verklaren dat er voor dit project geen verklaring van geen bedenkin-gen is vereist.

Meetbare doelstelling

Een rechtgeldige omgevingsvergunning.

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- in beginsel planologische medewerking verlenen aan de vestiging van een fruitboomverkoopbedrijf op het perceel Noorddijk 25 te Noordbeemster, inclusief de plaatsing

- van een woonwagen (als zijnde een kantoor) en het verbreden/verharden van een uitrit ten behoeve van deze beoogde bedrijfsvoering op het perceel Noorddijk 25;
- verklaren dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Communicatie

Aanvrager zal middels een brief over uw besluit worden geïnformeerd.