



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer	B2012-HZ_WABO-0009 0B-12-00330/R-2012-0071
Bijlage(n)	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning verbouw stolp tbv agrarische kinderopvang en BSO Jisperweg 134

Middenbeemster, 24 april 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 20 januari 2012 heeft de heer P. Akkerman een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de stolp ten behoeve van een agrarische kinderopvang en buitenschoolse opvang op het perceel Jisperweg 134 te Westbeemster.

Bouwplan

Zoals gezegd betreft het onderhavig bouwplan het intern en extern verbouwen van de stolp te Jisperweg 134 ten behoeve van de vestiging van een agrarische kinderopvang en een buitenschoolse opvang. Met name de zijgevel en achtergevel zal gewijzigd worden. De voorgevel blijft nagenoeg gelijk (hier komen twee ramen bij).

Een nieuw element in het bouwplan betreft het realiseren van een dakterras op de plat afgedekte aan-bouw achter de stolp. Dit dakterras wordt bereikt via een nieuw te realiseren dakkapel (met deurkozijn) in de staart van de stolp.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is 'Landelijk Gebied 1994', waarin het perceel Jisperweg 134 is bestemd 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. Artikel 42 van het geldende bestemmingsplan geeft aan dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het in het bestemmingsplan bepaalde. Het opstarten van een kinderdagverblijf is zodoende strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor het starten van een buitenschoolse opvang.

De stolpboerderij is aangemerkt met de aanduiding 'karakteristiek bouwwerk'. Indien een bouwwerk is aangeduid als 'karakteristiek bouwwerk', dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondopper-vlakte, zoals deze is aangegeven in bijlage 1 van het bestemmingsplan, gehandhaafd te worden. Door het bouwplan zullen de gevelindelingen van de stolp worden veranderd, waardoor het bouwplan eveneens op dit punt in strijd is met het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van handhaving van de uitwendige hoofd-vorm indien o.a. handhaving niet in redelijkheid kan worden geveerd van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk, voor het bouwen overeenkomstig hetgeen is bepaald in de bestemmingsvoorschriften (agrarische bestemming) voor het betrokken bouwwerk. Door het bouwplan kan niet geheel worden voldaan aan de regels uit de agrarische bestemming daar de maximale inhoud van de bedrijfswoning 560m³ bedraagt en de inhoud in werkelijkheid ruim meer bedraagt. Conform het gemeentelijk stolpenbeleid gelden voor stolpen echter geen maximale inhoud.

Jurisprudentie stelt in het algemeen dat dakterrassen niet als bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten worden aangemerkt, maar als onderdeel van de woning. Het dakterras met hekwerk van 1,80m heeft in totaal een hoogte van 4,8m. In het bestemmingsplan wordt als regel gesteld dat de woning van een kap dient te zijn voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen. Feitelijk is hier sprake van een woninggedeelte wat plat is afgedekt.

Er wordt ten behoeve van een buitenspeelruimte een hekwerk met een hoogte van 1,8m voorgestaan. Er wordt tevens een hekwerk gewenst ter afscherming van het perceel met de sloot aan de voorzijde, en rondom de geplande parkeerplaatsen. Dit hekwerk heeft een hoogte van (minimaal) 1m.

De hekwerken kunnen aangemerkt worden als erf- en perceelsafscheidingen. Een erf- of perceels-afscheiding tot 1m is zonder meer omgevingsvergunningvrij. Een erf- of perceelsafscheiding tot 2m is omgevingsvergunningvrij, indien gelegen op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelsafscheiding in functionele relatie staat, gelegen achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1m van openbaar toegankelijk gebied. Het hekwerk ten behoeve van de buitenspeelruimte staat logischerwijs in functionele relatie met het kinderdagverblijf/BSO. Ook aan de andere voorwaarden wordt voldaan, zodat ook het hekwerk voor de buitenspeelruimte vergunningvrij is.

Aan onderhavig bouwplan is planologische medewerking mogelijk door af te wijken van het bestemmingsplan middels een grote buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1 onder a3).

Oplossingsrichting

Dakterras

Voor zover bestemmingsplannen dakterrassen niet toelaten, is sprake van gemeentelijk beleid met betrekking tot dakterrassen. Van belang is voorts het burendrecht van art. 5.37 e.v. Burgerlijk Wetboek. Op grond hiervan dient een dakterras in beginsel op een afstand van 2m van de erfgrans te zijn gelegen. In onderhavig geval wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Karakteristiek bouwwerk

Met de ontheffingsregeling voor het handhaven van de uitwendige hoofdvorm wordt voorkomen dat de eigenaar en/of gebruiker met onevenredig zware beperkingen wordt 'opgezadeld'. In essentie kan mogelijk gesteld worden dat de karakteristieke waarde van de stolpboerderij een belangrijke drijfveer vormt bij verwerving van onderhavige stolpboerderij. Echter komt uit het bouwplan naar voren dat de voorgenomen wijzigingen aan de stolp noodzakelijk worden geacht om een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang ter plekke te kunnen vestigen.

Bij de bepaling of de verbouwactiviteiten van een karakteristiek bouwwerk verantwoord kunnen worden, speelt de Boerderijstichting Noord Holland 'Vrienden van de stolp' en de welstandscommissie een belangrijke rol. Het college heeft besloten planologische medewerking te verlenen onder voorwaarde dat de Boerderijstichting en de welstandscommissie akkoord gaan met het bouwplan. De boerderijstichting en de welstandscommissie is eerder al akkoord gegaan met een eerder ingediend vergelijkbaar schetsplan.

Kinderopvang/BSO

De opzet is dat er qua kinderopvang (0-4 jaar) 2 groepen zullen komen van elk 12 kinderen. Elke groep zal door twee pedagogische leider begeleid worden. Qua buitenschoolse opvang zal sprake zijn van 1 groep van 15-20 kinderen. Deze groep wordt tevens door twee leiders begeleid. Het totaal aan kindplaatsen bedraagt zodoende 44. Het maximaal aantal werknemers wat op een dag aanwezig zullen zijn, is 7.

Bij kinderopvangen en buitenschoolse opvangen dient bijzondere aandacht te worden besteed aan milieu en geluid en de parkeer- en verkeerssituatie. De GGD draagt zorg voor toezicht op de inrichtingsvereisten en waarborging van veiligheid en hygiëne.

Milieu

In het kader van de milieuwetgeving dienen afstanden aangehouden te worden tussen een gevoelig object (kinderdagverblijf) en een (veehouderij)bedrijf. In onderhavig geval zal een veehouderijbedrijf en kinderdagverblijf op hetzelfde perceel plaatsvinden. Het kinderdagverblijf zal tot *dezelfde inrichting* behoren als de melkrundveehouderij. In dit geval is er geen bescherming voor het kinderdagverblijf ten opzichte van de agrarische onderneming. Er behoeven in onderhavig geval geen afstanden aangehouden te worden voor het realiseren van een kinderdagverblijf (in de bestaande agrarische bedrijfswoning) ten opzichte van een stal met melkkoeien (100 stuks) op hetzelfde perceel. Voorwaarde in onderhavig geval is dus wel dat het veehouderijbedrijf en kinderdagverblijf ook in de toekomst als één inrichting aangemerkt kan blijven worden.

Daarbij kan bevestigd worden dat in onderhavig geval juist een meerwaarde wordt gezien in de combinatie van een kinderdagverblijf en een agrarische bedrijfsvoering. Deze meerwaarde wordt door de 'Stichting Kinderopvang op de boerderij' (waar de aanvrager voornemens is zich bij aan te sluiten) onderkend.

Geluid

In het kader van het Activiteitenbesluit wordt menselijk stemgeluid op schoolpleinen bij primair onderwijs en bij een kinderdagverblijf vanaf 1 januari 2010 buiten beschouwing gelaten bij de toetsing. Hiermee wordt voorkomen dat kinderen niet zouden kunnen buiten spelen, omdat anders de geluidsnormen overschreden zouden worden.

Voor nieuwe situaties (lees: een nieuwe kinderdagverblijf bij bestaande woningen) moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een akoestische afweging gemaakt worden. Dat menselijk stemgeluid op schoolpleinen of bij kinderdagverblijven in het milieuspoor niet wordt getoetst, wil niet zeggen dat het in het ruimtelijke spoor aanvaardbaar is. Immers, het is niet zo dat menselijk stemgeluid van spelende kinderen in bepaalde situaties (bijvoorbeeld een omsloten speelplaats) geen hinder kan veroorzaken. Het ontbreekt echter in het milieuspoor aan maatschappelijk aanvaardbare oplossingen. Juist in het RO-spoor kan door goede stedenbouwkundige oplossingen ernstige hinder door stemgeluid van spelende kinderen voorkomen worden.

In onderhavig geval kan gezegd worden dat de afstand van de stolp tot andere woningen in de omgeving ruim 140m bedraagt. Daarbij kan worden gezegd dat de beoogde kinderopvang/BSO gevestigd wordt op een agrarisch perceel wat tevens een bepaalde geluidsniveau heeft. Geluidstechnisch kan ons inziens het kinderdagverblijf/BSO worden verantwoord.

Verkeer en parkeren

Het opstarten van een kinderdagverblijf en BSO heeft de nodige verkeersaantrekkende werking. De verwachting is dat de verkeersintensiteit toe zal nemen in de ochtend en de middag. De ouders kunnen in de ochtend verdeeld over 1,5 uur hun kind(eren) komen brengen en 's middags verdeeld over 2 uur hun kind(eren) komen halen, wat een te hoog aantal verkeersbewegingen op bepaalde momenten voorkomt/kan voorkomen.

Gelet op de locatie (landelijke ligging) ligt het in de rede dat een groot deel van de kinderen per auto gebracht worden.

Indien gerekend wordt met het feit dat alle kinderen (44) met de auto wordt gebracht, en de breng- en ophaalperiode bedraagt 90/120min, dan is bij een ultieme spreiding sprake van 1 auto per 2/3 minuten. Beseft moet worden dat men, ook bij ruime breng- en ophaaltijden, veelal voor en na werktijd de kinderen brengt en haalt, wat in veel gevallen ertoe kan leiden dat er in de ochtend en middag toch een intenser moment van verkeersbewegingen plaatsvindt.

Gelet ook op een voldoende mate van ontsluiting via de Jisperweg, kan geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking van het voorgenomen kinderdagverblijf/BSO kan worden verantwoord.

Qua parkeren geldt dat wordt gewerkt met kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). Met betrekking tot de parkeer-behoefte voor werknemers geldt voor een kinderopvang minimaal 0,6 parkeerplaatsen per arbeids-plaats en maximaal 0,8 parkeerplaatsen per arbeidsplaats. In totaal zal sprake zijn van circa 7 arbeids-plaatsen, wat betekent dat de parkeerbehoefte voor de werknemers van het kinderdagverblijf minimaal 4,2 en maximaal 5,6 parkeerplaatsen bedraagt.

Naast deze parkeerbehoefte voor de werknemers geldt uiteraard ook de parkeerbehoefte met betrekking tot het halen en brengen van kinderen (kiss & ride). Op basis van de CROW-publicatie 'parkeer-kencijfers – basis voor parkeernormering' kan ook deze parkeerbehoefte berekend worden, op basis van het aantal kindplaatsen en het percentage kinderen dat met de auto wordt gebracht inclusief een reductiefactor voor de parkeerduur en een reductiefactor voor het aantal kinderen per auto.

Gelet op het aantal kindplaatsen van maximaal 44 en een gemiddelde percentage van 50-80% van kinderen die met de auto gebracht worden, is sprake van een minimale en maximale parkeerbehoefte van 4,1 en 6,6 parkeerplaatsen. In onderhavig geval ligt het, gelet op de locatie, in de rede om met een hoger percentage (van kinderen die met de auto wordt gehaald/gebracht) te rekenen. Bij een percentage van 100% is sprake van 8,3 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte (bij 100%) bedraagt minimaal 12,5 en maximaal 13,9 parkeerplaatsen. Aanvrager is voornemens om 16 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit maakt dat de voorgestane ontwikkeling kan worden verantwoord.

Brandveiligheid

Met betrekking tot onderhavig bouwplan is advies opgevraagd bij Brandweer Beemster.

Volgens het nieuwe bouwbesluit welke is ingegaan op 1 april 2012, worden kinderdagverblijven ingedeeld in de functie "bijeenkomst". Binnen het bouwbesluit zijn echter geen opkomsttijden vastgesteld of geadviseerd.

Gezien het feit dat er in de Veiligheidsregio het "brandrisicoprofiel" nog niet is vastgesteld, is deze ook niet van toepassing op deze aanvraag. Op dit moment is nog steeds de gemeentelijke vastgestelde opkomsttijd van toepassing. In de gemeente Beemster is deze opkomsttijd door het college vast-gesteld op 10 minuten bij Prio 1 brandbestrijding voor alle objecten. Dit is voor deze aanvraag dus de enige geldende 'harde' limiet wat betreft opkomsttijden.

Overigens is in voorbereiding op het opstellen van een regionaal brandrisicoprofiel onderzoek gedaan bij andere veiligheidsregio's waaronder Midden- en West Brabant. Zij hanteren voor de gevraagde objectfunctie een opkomsttijd van 8 minuten.

Het inzetoverzicht "Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg" geeft echter wel advies met betrekking tot opkomsttijden voor brandbestrijding in woon- en verblijfsgebouwen. Gewenst type object valt onder de opkomsttijd "Kinder-/medisch dagverblijf" en is belast met een opkomsttijd van 8 minuten.

Voor een bijeenkomstfunctie geldt een geadviseerde normtijd van 8 minuten. De brandweer heeft geconcludeerd dat de locatie Jisperweg 134 voor de brandweer qua opkomsttijd haalbaar is.

Het is voor deze situatie niet noodzakelijk om aanvullende eisen te stellen. Uit de bouwplantoetsing komt naar voren of het object voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. Voor het object is geen doormelding naar de alarmcentrale nodig omdat het niet groter is dan 200 m² en de vloer niet hoger is gelegen dan 1,5 m.

Buiteninrichting/Des Beemsters

Bij de formele bouwaanvraag is een inrichtingstekening van de buitenruimte toegevoegd. De 16 parkeerplaatsen worden gesitueerd op het naastgelegen weiland, ten noorden van de stolp. Het parkeren vindt in twee rijen van 8 parkeerplaatsen plaats. Vanuit Des Beemsters wordt het bouwplan akkoord bevonden.

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 gekoppeld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Ons college zal de nodige voorwaarden stellen (o.a. mbt Boerderijenstichting en welstand). Gelet hierop stelt ons college u voor te verklaren dat er voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Meetbare doelstelling

Rechtsgeldige omgevingsvergunning

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- In beginsel planologische medewerking verlenen (middels een grote buitenplanse afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo) aan de verbouwing van de stolp ten behoeve van de vestiging van een kinderdagverblijf en BSO op het perceel Jisperweg 134 te Westbeemster.
- verklaren dat voor onderhavig bouwplan geen verklaring van geen bedenking is vereist.

Communicatie

Aanvrager zal middels een brief over uw besluit worden geïnformeerd.