



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2013-0224
Bijlage(n)
Onderwerp Aanvraag afwijken bestemmingsplan
zorgboerderij Schermerhornerweg 1

Middenbeemster, 21 mei 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 1 februari 2013 is een aanvraag om een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan ingediend voor het verbouwen van de woning op het perceel Schermerhornerweg 1 te Noordbeemster tot zorgboerderij. De op het erf aanwezige schuur en paardenbak worden eveneens ten behoeve van de zorgboerderij gebruikt. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is het perceel Schermerhornerweg 1 aangewezen voor "Wonen" en bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis (...) met de daarbij behorende bouwwerken (...). Met deze bestemming is de gewenste zorgboerderij in strijd. Het plan is derhalve in strijd met het bestemmingsplan c.q. het gemeentelijk beleid.

Oplossingsrichting

In de aanvraag is als projectomschrijving vermeld dat de voormalige bergruimten van de boerderij zullen worden verbouwd tot zes studio's geschikt voor wonen met zorg. Naast een ruimte voor dagbesteding en een gezamenlijke woonkamer met keuken komen er ruimten die nodig zijn voor o.a. het personeel om de aanvullende/benodigde zorg te kunnen bieden.

De wens is de stolpboerderij te gaan inrichten als zorgboerderij die plaats moet gaan bieden aan zes bewoners. Naast wonen en zorg wil men dagbesteding gaan aanbieden. Verzoeker heeft aangegeven eind 2013/begin 2014 van start te willen gaan met de zorgboerderij. Doel is een combinatie van 6 pubers/jongvolwassenen die inwonen en waarvan een deel elders dagbesteding/dagopvang krijgt. Het andere deel krijgt op Schermerhornerweg 1 dagbesteding. In totaal, dus met voorgaande cliënten erbij, wordt aan 8 personen dagopvang verleend.

De begane grond en de eerste verdieping van de stolp zullen verbouwd worden ten behoeve van de stolpboerderij.

In de aanwezige bioloods staan nu al paarden. Daarnaast heeft men nu al kippen en is het de bedoeling een paar schapen te gaan houden, alles zeer kleinschalig.

Het betreft een type 5 zorgboerderij, zijnde een agrarisch bedrijf waar de zorg centraal staat en het productiegedeelte daar volledig op is aangepast. De inkomsten uit zorggelden vormen het leeuwendeel van het bedrijfsinkomen, de inkomsten uit de landbouwproductie zijn vaak nauwelijks kostendekkend.

Aanvrager heeft recent telefonisch aangegeven dat de voornoemde dieren een stukje aankleding van de zorgboerderij zijn, m.a.w. de dieren behoren bij/zijn onderdeel van de zorgboerderij.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is het perceel Schermerhornerweg 1 aangewezen voor "Wonen" en bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis (...) met de daarbij behorende bouwwerken (...).

Een aan huis verbonden bedrijf/beroep is een bedrijf/beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de bedrijfs-/beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Het beroep wordt in principe niet uitgeoefend door de (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning. Er is namelijk sprake van een stichting waar ouders of andere wettelijke vertegenwoordigers van de bewoners zitting in hebben. De stichting zet een woonvoorziening op die plaats biedt aan (jong-)volwassenen met een zeer complexe zorgvraag. De vereiste zorg wordt collectief ingekocht. Bij gebrek aan personeel zal er een beroep gedaan worden op de achterwacht: de verwanten.

Daarnaast behoudt de woning niet in hoofdzaak haar woonfunctie, ofwel de ruimtelijke uitwerking van de zorgboerderij is niet in overeenstemming met de woonfunctie, aangezien stolpboerderij en erf grotendeels ten behoeve van de zorgboerderij worden gebruikt.

Het plan om een zorgboerderij op het perceel Schermerhornerweg 1 te realiseren, is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Een aantal planologische aspecten hebben wij reeds uitgezocht (zie hierna).

Karakteristiek bouwwerk

De boerderij is aangewezen als karakteristiek bouwwerk. Indien een bouwwerk op de kaart nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk bepaald door goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte, gehandhaafd te worden.

Uw college kan hiervan afwijken indien (...) handhaving hiervan niet in redelijkheid kan worden gevegd van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk.

Er zijn gevelwijzigingen aan de orde. Het is gebruikelijk dergelijke wijzigingen aan een karakteristiek pand af te laten hangen van de beoordeling van de welstandscommissie.

Milieu

Over het milieuaspect kan het volgende worden gezegd:

de technische dienst heeft op 25 april 2012 (ten tijde van de behandeling van het principeverzoek in deze) een milieucontrole gehouden bij het bedrijf op Schermerhornerweg 3 waaruit blijkt dat dat bedrijf onder het Besluit Landbouw milieubeheer valt.

Er dient een afstand van tenminste 50 meter te worden aangehouden tussen een woning van derden en het emissiepunt van de dichtstbijzijnde stal. Hier wordt aan voldaan. De afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt van het bedrijf tot de woning Schermerhornerweg 1 bedraagt 66 meter.

Nieuwe bebouwing

Tijdens de behandeling van het principeverzoek heeft aanvrager aangegeven geen behoefte te hebben aan nieuwe bebouwing. Hij is van mening dat indien in de toekomst meer

bebouwing gewenst is, dat een en ander dan als nieuwe situatie beoordeeld moet worden, met andere woorden dat niet op dit moment al vaststaat dat er geen nieuwe bebouwing mag komen. Uitgangspunt is evenwel dat meer bebouwing planologisch gezien onwenselijk is; medewerking aan meer bijgebouwen schept een ongewenste precedentwerking. Ook bij andere initiatieven wordt vastgehouden aan de bebouwing die er al staat, deze bebouwing mag worden vervangen mits legaal gebouwd.

In verband met de ons ter beschikking staande tijd is echter nog niet nagegaan of voldaan kan worden aan de eisen van de provincie en de voor de brandweer geldende opkomsttijd en zo niet of dit reden dient te zijn de gevraagde vergunning/verklaring van geen bedenkingen (alsnog) te weigeren.

Medewerking is enkel mogelijk via het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° Wabo. Deze afwijking kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ons college is bevoegd om op de aanvraag om een omgevingsvergunning te besluiten. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Uw raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is.

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.

Uw raadscommissie heeft op 7 mei jl. aangegeven planologische medewerking te willen verlenen om reden dat zorg anders dan alleen in het kader van verbrede landbouw ten behoeve van het behoud van stolpen kan worden toegestaan. Gelet hierop wordt uw raad voorgesteld in beginsel planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van een zorgboerderij op het perceel Schermerhornerweg 1 en te verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Indien ons college redenen ziet om de gevraagde medewerking alsnog te weigeren, zal het college daarop bij u terugkomen.

Meetbare doelstelling

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning kan eenieder een zienswijze indienen.

Tegen de omgevingsvergunning is beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

Monitoring evaluatie

Voorgesteld besluit

Verklaren, dat u in beginsel bereid bent planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van een zorgboerderij op het perceel Schermerhornerweg 1 te Noordbeemster.

Verklaren, dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is voor het in afwijking van het bestemmingsplan verbouwen van de woning ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij op het perceel Schermerhornerweg 1 te Noordbeemster.

Communicatie/Participatie

Brief aan aanvrager.