



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

### VOORSTEL

**Registratienummer** R-2013-0268  
**Bijlage(n)**  
**Onderwerp** Aanvraag omgevingsvergunning  
vergroten bedrijfsruimte Middenweg 22a  
Noordbeemster

Middenbeemster, 24 september 2013

#### Inleiding en probleemstelling

Op 7 maart 2013 is door Bouwkundig Ontwerp en Tekenburo de Jong v.o.f. namens loonbedrijf De Vlijt een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het oprichten/vergroten van bedrijfsruimte op het perceel Middenweg 22a te Noordbeemster.

#### Bestemmingsplan

Het perceel Middenweg 22a is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 alwaar het de bestemming "Agrarisch-Hulpbedrijf (A-HU)" heeft. Het voorerf van het perceel heeft de bestemming 'Tuin (T)'. De voor "Agrarisch - Hulpbedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch hulpbedrijf, al dan niet in combinatie met een agrarisch bedrijf. Onder een 'agrarisch hulpbedrijf' wordt verstaan 'een bedrijf dat uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven en verder ook als agrarisch bedrijf kan functioneren'.

Voor het realiseren van bedrijfsbebouwing gelden de volgende voorwaarden:

- er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- ten aanzien van de bebouwing binnen het bouwvlak wordt bepaald dat het maximale bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50%;
- de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 5m c.q. 8m;
- gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van de kap niet minder dan 15° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- de voorgevel van een bedrijfsgebouw is minimaal 10m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen.

De beoogde bedrijfsruimte is grotendeels gesitueerd buiten het bouwvlak. De bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van 866m<sup>2</sup> (22m x 38m (bedrijfsruimte zelf) + 0,8m x 38m (kier tussen beide ruimtes)). Hiervan is ca. 684m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak gelegen.

Het bouwvlak heeft een oppervlak van circa 6.886m<sup>2</sup>. 50% hiervan mag worden bebouwd, wat neer-komt op ca. 3.443m<sup>2</sup>. De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 2.492m<sup>2</sup>. Met de huidige bebouwing wordt zodoende aan de maximale 50%-bebouwing voldaan. De beoogde bedrijfsruimte heeft, zoals gezegd, een oppervlak van 866m<sup>2</sup>. Ook met de beoogde nieuwe bebouwing wordt, los van het feit dat dit buiten het bouwvlak is gelegen, qua



bebouwingsoppervlakte op het perceel binnen het maximale bebouwingspercentage van 50% van het bouwvlak gebleven.

De goothoogte en bouwhoogte van de beoogde bedrijfsruimte bedraagt 5,1m c.q. 8,15m.

De kaprichting van de beoogde bedrijfsruimte is evenwijdig aan de Middenweg. De dakhelling bedraagt 15°. De voorste gevel van de beoogde bedrijfsruimte is beduidend verder dan 10m achter de voorgevel van de woning gelegen.

Resumerend is de beoogde bedrijfsruimte in strijd met de ligging buiten het bouwvlak, de goothoogte, bouwhoogte en de kaprichting.

Er is enkel een algemene binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk met betrekking tot de goot- en bouwhoogte. Voor de strijdigheid met betrekking tot de ligging buiten het bouwvlak en de kaprichting is geen binnenplanse of kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan beschikbaar. Planologische medewerking is voor onderhavig project enkel mogelijk middels, dan wel, een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo, dan wel, een bestemmingsplanherziening ex. art. 3.1 Wro (postzegelbestemmingsplan).

### **Oplossingsrichting**

Een agrarisch bedrijf heeft in tegenstelling tot een agrarisch hulpbedrijf de mogelijkheid om het bouwvlak geheel te bebouwen (100%). Daarbij is het bouwvlak van een agrarisch bedrijf veelal mini-maal 1ha, waar het bouwvlak van een agrarisch hulpbedrijf veelal kleiner is én met een maximale bebouwingspercentage. Ook wordt in de agrarische bestemming wel de mogelijkheid gegeven om binnenplans af te wijken van de voorgeschreven kaprichting haaks op de weg. Tevens wordt in de agrarische bestemming, in tegenstelling tot een agrarisch hulpbedrijf, met een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven om onder voorwaarden het bouwvlak van vorm te veranderen.

De gedachtegang vanuit het gemeentelijk beleid is dat een agrarisch hulpbedrijf vanuit zijn bedrijfs-voering een kleinere bebouwingsbehoefte heeft dan een volwaardig agrarisch bedrijf. Agrarische hulpbedrijven zijn dan ook qua bebouwingsmogelijkheden iets meer conserverend bestemd, vanuit de gedachte dat deze bedrijven met de reeds aanwezige bebouwing, dan wel, met een kleine bebouwingsmogelijkheid voldoende in hun bebouwingsbehoefte (zouden moeten) kunnen voorzien. Echter, deze gedachtegang zou verklaren dat voor een agrarisch hulpbedrijf bijvoorbeeld een bouwvlak-vergroting niet mogelijk is, maar verklaart niet (zozeer) waarom een vormverandering van het bouwvlak niet mogelijk zou zijn. Middels een vormverandering wordt immers geen extra bebouwingsmogelijkheid nagestreefd; enkel een betere situering/invulling van een erf (met name ook vanuit het kader van Des Beemsters). De beoogde situering van de nieuwe bedrijfsruimte kan gezien worden vanuit het licht van een vormverandering.

### **Inrichting/Des Beemsters**

De beoogde bedrijfsruimte sluit bouwkundig aan de huidige bedrijfsruimte en vormt daarmee een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering. Daarbij wordt, zoals gesteld, ook gekozen voor voortzetting van de gevolgde kaprichting van de huidige bedrijfsruimte. Dit spant met de vastgestelde regels m.b.t. de kaprichting haaks op het lint. Echter, er is sprake van een door de jaren heen gegroeide erfinrichting. Realiteit is dat de positionering van de nieuw te bouwen bedrijfsruimte haaks op het lint, leidt tot een ruimtelijke wanorde binnen de aaneenschakeling van gebouwen op het bouwvlak.

Op Mesoniveau speelt ook het aanzicht vanaf de Schermerhornerweg en de Mijzerweg op de geplande bebouwing. Een zeer open landschapsblik. Een bedrijfsruimte die haaks op het lint zou staan steekt ferner in het landschap en biedt geen fraai beeld van een aanvaardbaar ensemble.

Daarnaast geldt ook de lijn van al bestaande achterliggende bebouwing langs dit lint van de Middenweg. Verder naar achterliggende bebouwing zou in het open landschap detoneren. Dit pleit ervoor om de aansluiting aan de bestaande bedrijfsbebouwing en dito parallelle kaprichting te accepteren en daarbij om praktische redenen af te wijken van de Des Beemsters spelregels zoals eerder vastgesteld.

Qua goot- en nokhoogte is de beoogde bedrijfsruimte gelijk aan de reeds bestaande bedrijfsruimte waar bijna tegenaan wordt gebouwd. Om eenheid in uitstraling te behouden, en met het oog op een goede bedrijfsvoering, kan de zeer geringe overschrijding van de maximale goot- en nokhoogte worden verantwoord.

### **Keuze planologische procedure**

Voorkomen zou moeten worden dat na realisatie van de nu beoogde bedrijfsruimte in latere instantie alsnog (met gebonden beschikkingen) het huidige bouwvlak tot 50% wordt bebouwd, zodat in totaliteit meer bebouwing dan de te verantwoorden 50% (3.400m<sup>2</sup>) aanwezig zal zijn. Dit scenario zou het geval kunnen zijn als planologische medewerking wordt verleend middels een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (A3). In dat geval verandert immers het bouwvlak en het daarbij behorende bebouwingspercentage niet. Aangezien door de beoogde bedrijfsruimte de overschrijding van het bouwvlak ca. 684m<sup>2</sup> betreft, gaat het in dit scenario (toepassing A3) om een significante verhoging van de bebouwingsmogelijkheid.

Om bovengenoemd scenario te voorkomen, wordt in onderhavig geval geadviseerd om middels een bestemmingsplanherziening ex art. 3.1 Wro (postzegelbestemmingsplan) planologische medewerking te verlenen.

Met de aanvrager is reeds overlegd om een strook van 14m langs de noordgrens (achter de woning) over de gehele lengte uit het bouwvak te halen en dit te compenseren aan de westzijde. Hiermee blijft voor de aanvrager een vrij uitzicht naar achteren gehandhaafd. Anderzijds is het niet wenselijk dat er vanuit het oogpunt van Des Beemsters daar nog bebouwing zou kunnen plaatsvinden, mede vanwege de (te) geringe afstand tot de burens. Aanvrager heeft ingestemd met de voorgenomen bouwvlak-verandering.

### **Provinciaal beleid**

In het kader van de Provinciale Ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) betreft de uitbreiding 'overige verstedelijking' (art. 14) en bevindt zich (buiten BBG) binnen Landelijk Gebied, binnen Nationaal Landschap 'Laag Holland' (art. 20-22) en binnen UNESCO-werelderfgoed 'De Beemster' (art. 20-22). In het verlengde van artikel 14 en 20 t/m22 komt ook artikel 15 in beeld, waarbij de ruimtelijke kwaliteit moet worden toegelicht en de ARO (waarschijnlijk) om advies moet worden gevraagd.

### **Meetbare doelstelling**

Rechtsgeldige omgevingsvergunning, evenals het creëren van een ruimtelijk verantwoorde plano-logisch regime voor het perceel Middenweg 22a.

### **Financiële consequenties**

Geen

### **Overige consequenties**

Geen

### **Monitoring evaluatie**

-

**Voorgesteld besluit**

- middels een herziening van het bestemmingsplan ex art. 3.1 Wro (postzegelbestemmingsplan) planologische medewerking verlenen aan het oprichten/vergroten van een bedrijfsruimte op het perceel Middenweg 22a te Noordbeemster.

**Communicatie/Participatie**

Aanvrager zal middels een brief op de hoogte worden gebracht van uw besluit.