



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2013-0211
Bijlage(n)
Onderwerp Aanvraag afwijken bestemmingsplan
zorgboerderij Schermerhornerweg 1

Middenbeemster, 9 april 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 1 februari 2013 is een aanvraag om een omgevingsvergunning eerste fase 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.

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012.

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.

Planologische medewerking aan het onderhavige plan is 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 alleen 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.

Om de voornoemde afwijking ex artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° Wabo mogelijk te maken, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

De vvgb kan slechts worden verleend of geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente Beemster kent geen beleid voor het toestaan van zorgboerderijen anders dan dat ons college op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 een afwijking kan verlenen voor een zorgboerderij als vorm van verbrede landbouw bij een agrarisch bedrijf op de bestemming "Agrarisch", mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan (zoals: de activiteit dient voor wat betreft oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf). Een agrarisch bedrijf is gedefinieerd als "een aan het buitengebied gebonden bedrijf groter dan 10 nge 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 die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten zoals paarden fokken/melken".

Medewerking moet dan ook worden geweigerd op basis van het gemeentelijke beleid. Van medewerking aan het plan zal namelijk (ongewenste) precedentwerking uitgaan.

Op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht handelt een bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou

hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Er kan alleen van een beleidsregel worden afgeweken indien zich bijzondere omstandigheden voordoen. De onevenredigheid van de gevolgen van toepassing van de beleidsregel zal dan ook in een concreet geval zijn oorzaak moeten vinden in bijzondere omstandigheden.

Er is evenwel niet van bijzondere omstandigheden gebleken.

Bij weigering van de vvgb moet de omgevingsvergunning worden geweigerd.

Indien uw raad voornemens is de vvgb te weigeren, zal een ontwerpbesluit-weigering omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-weigering van de verklaring van geen bedenkingen van uw raad ter inzage worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging mogen zienswijzen worden ingediend.

Worden er zienswijzen tegen de ontwerp-weigering van de verklaring van geen bedenkingen ingediend, dan zal uw raad na de terinzage termijn gevraagd worden definitief over de vvgb te besluiten.

Worden er geen zienswijzen tegen de ontwerp-weigering van de verklaring van geen bedenkingen ingediend, dan zal de ontwerp-weigering van de verklaring van geen bedenkingen worden omgezet in een definitief besluit.

Meetbare doelstelling

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

Tegen de ontwerp-weigering omgevingsvergunning en ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen kan eenieder zienswijzen indienen.

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

Monitoring evaluatie

Voorgesteld besluit

De verklaring van geen bedenkingen voor het verbouwen van de woning ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij op het perceel Schermerhornerweg 1 te Noordbeemster weigeren.

Communicatie/Participatie

Brief aan aanvrager.