



VERGADERING GEMEENTERAAD 2016

VOORSTEL

Registratienummer: 1256915
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning herbouw schuur tbv bedrijven aan huis Jisperweg 87 te Westbeemster

Middenbeemster, 1 maart 2016

Aan de raad,

Inleiding en probleemstelling

Op 12 oktober 2015 is door de heer Aberson een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het vervangen en vergroten van een schuur ten behoeve van opslag van internetartikelen en hoveniersactiviteiten op het perceel Jisperweg 87 te Westbeemster.

Bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013

Het perceel Jisperweg 87 is gelegen in het bestemmingsplan 'Middenbeemster en Westbeemster 2013' waar het de bestemming 'Wonen' heeft. Op basis van de woonbestemming is een bijgebouw van max. 48m² toegestaan. Er is uitsluitend meer toegestaan in het kader van vervangende bebouwing (art. 19.3 sub c). In casu is de oppervlakte van de beoogde schuur groter dan 48m² (namelijk 197,5m²), en groter dan de vergunde te slopen schuur (150m²), waardoor het niet in het kader van vervangende bebouwing kan worden beschouwd. Daarnaast wordt de nok beduidend hoger (ca. 8,25m) dan wat is toegestaan (6m).

Bedrijven zijn binnen de woonbestemming enkel mogelijk als een bedrijf aan huis (art. 25.2 en 25.3). De twee bedrijven (opslag internetartikelen en hovenier) zijn in het verleden nog niet vergund. Beide bedrijfsactiviteiten vinden niet in de woning plaats. Ook zal de vloeroppervlakte van de bedrijven aan huis (naar reële schatting) meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning en aan-, uit- en bijgebouwen gaan bedragen. Daarmee wordt niet voldaan aan de geldende regels voor een bedrijf aan huis. In de huidige situatie spelen beide strijdigheden (bedrijvigheid niet in woning, en meer dan 30%) ook al. Overgangsrecht is daarbij niet aan de orde.

Planologische medewerking aan de vervanging en vergroting van de schuur is mogelijk door middel van een projectafwijkingbesluit ex art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo.

Oplossingsrichting

Bestemmingsplan Westbeemster 1986

Vóór 2013 was voor het perceel Jisperweg 87 het bestemmingsplan Westbeemster 1986 van toepassing. In dit bestemmingsplan was Jisperweg 87 voorzien van de bestemming 'Handel en Nijverheid'. De beoogde schuur van 197,5m² zou niet hebben voldaan aan het geldende maximale bebouwingsoppervlak van 50% van het bedrijfsbouwvlak. Deze 50% correspondeert namelijk, uitgaande van de huidige woning van 109,5m², met een schuuroppervlakte van maximaal 188m². Daarnaast zouden de bedrijfsactiviteiten (opslag internetartikelen en hovenier) ook qua gebruik in strijd zijn met de bedrijfsbestemming, vanwege het feit dat de

bedrijfsactiviteiten niet op de lijst van toegelaten bedrijfstypen (limitatieve lijst) stonden aangegeven.

Eerdere principeverzoek 2011

Evenwel is in 2011 op basis van een ingediend principeverzoek in beginsel planologische medewerking toegezegd aan de herbouw van de schuur (oppervlakte 209m² en hoogte 8,7m) en vestiging van twee bedrijven (opslag internetartikelen en hovenier), beredeneerd vanuit de bestemming Handel en Nijverheid. Voor zowel de twee bedrijfstypen (staan niet op limitatieve lijst) als het bebouwingsoppervlak is in beginsel medewerking door middel van een binnenplanse afwijking toegezegd. Met onderhavige vergunningaanvraag geeft de heer Aberson formeel vervolg aan deze positieve beginseluitspraak.

Gesprek 20 november 2015

Op 20 november 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de heer Aberson, de heer H. Egthuijzen (VTH) en de heer J.D. Haagsma (RO beleid). In dit gesprek zijn de beleidsmatige kaders van de geldende particuliere woonbestemming besproken. Aanvrager heeft aangegeven vast te willen houden aan zijn bouwplan en wenst hier een formeel besluit over.

Ruimtelijke overweging

In 2013 is er op zorgvuldige wijze voor gekozen het perceel een particuliere woonbestemming te geven. Het feit dat de onderhavige bedrijfsactiviteiten niet binnen de limitatieve lijst bij de voormalige bestemming Handel en Nijverheid vallen, maar wel als bedrijf aan huis bij een woonbestemming gezien kan worden, gaf destijds aanleiding om het perceel een woonbestemming te geven, en geeft thans eveneens aanleiding om onderhavige aanvraag vanuit deze woonbestemming te (blijven) beoordelen. Een bedrijfsbestemming voegt zich daarnaast ook minder in de bebouwde omgeving van Westbeemster. Daarbij, aanvrager heeft geen zienswijze/beroep aangetekend tegen de bestemmingswijziging van Handel en Nijverheid naar Wonen in 2013.

Echter, gelet op de historie van de Handel & Nijverheidsbestemming én de positieve beginseluitspraak (over een grotere en hogere schuur dan de thans gewenste schuur), is het verantwoord om enige coulance te bieden met betrekking tot onderhavig bouwplan, zowel qua gebruik als bebouwing. De aanwezigheid van de twee bedrijven aan huis in de schuur (in plaats van in de woning) kan daarbij verantwoord worden, analoog redenerende aan de regels voor bedrijven aan huis van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I waar dit is toegestaan. Medewerking kan temeer ook worden verantwoord, aangezien er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar is tegen de beoogde bebouwingsmassa, zowel gelet op de oppervlakte als op de bouwhoogte. Het bouwplan is op 2 november 2015 tevens aan de welstandscommissie voorgelegd, waarbij tevens geen bezwaar werd gezien tegen de situering, de grootte van de schuur en het materiaalgebruik; er werd enkel negatief geoordeeld over de volumeopbouw met een dwarskap, als zijnde onvoldoende Des Beemsters. Onder voorwaarde dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, kan planologische medewerking worden verleend.

Precedentwerking naar aanleiding van onderhavig bouwplan is niet (zonder meer) aan de orde, aangezien het hier een zeer specifiek geval betreft waarbij de bijzondere omstandigheden van een voormalige bedrijfsbestemming én een eerdere positieve beginseluitspraak over een soortgelijk bouwplan, het in dit geval opportuun maken om hier enige gebruiks- en bebouwingsruimte te bieden bovenop de geldende particuliere woonbestemming. Een dergelijke soortgelijke situatie zal in Beemster (naar reële verwachting) niet aan de orde zijn. Aanvrager dient wel duidelijk gemaakt te worden dat met onderhavig bouwplan de maximale gebruiks- en bebouwingsgrens (als afwijking bovenop de geldende woonbestemming) is bereikt.

VVGB

Onderhavige aanvraag kan enkel planologische mogelijk worden gemaakt door middel van een projectafwijkingsbesluit ex art. 2.12 lid 1 onder 3° Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex paragraaf 3.3 Wabo juncto afd. 3.4 Awb. Het college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). De 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. Het college zal de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop kan de raad worden voorgesteld om te verklaren dat er voor dit project een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Meetbare doelstelling

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- planologische medewerking (projectafwijkingsbesluit ex art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo) verlenen aan het vervangen en vergroten van een schuur ten behoeve van opslag van internetartikelen en hoveniersactiviteiten op het perceel Jisperweg 87 te Westbeemster, onder voorwaarde van een welstandelijk akkoord
- verklaren dat voor dit bouwplan een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Communicatie/Participatie

- Aanvrager zal per brief over uw raadsbesluit worden geïnformeerd.
- Bij conform raadsbesluit, en een welstandelijk akkoord, zal de ontwerpomgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd.
- Afhankelijk van ingediende zienswijzen zal na afloop van de terinzagetermijn definitief de omgevingsvergunning door het college worden verleend.