



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1557452

Datum voorstel: 2 november 2021

Portefeuillehouder: Zeeman

Commissie: 30 november 2021

Gemeenteraad: 30 november 2021

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Jisperweg 149 – 2021'

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Jisperweg 149 – 2021' vast te stellen. Dit plan moet het mogelijk maken om de bestaande woning op Jisperweg 149, Westbeemster, te slopen en op hetzelfde perceel te herbouwen. Tegen het plan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend.



Registratienummer: 1557452

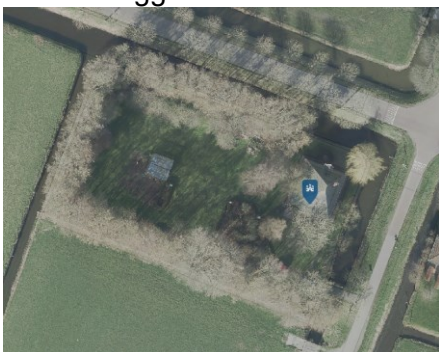
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Jisperweg 149 – 2021'

Middenbeemster, 2 november 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

De eigenaar van het perceel Jisperweg 149 te Westbeemster, hierna te noemen: initiatiefnemer, heeft een verzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor zijn perceel. Op dit perceel, staat nu een stolpboerderij en enkele opstallen. Het perceel is omringd door een windsingel, wat voor veel schaduwwerking zorgt, zie onderstaande foto's. Daarnaast is de stolp in zeer slechte staat. Vrijwel alle onderdelen van het pand dienen vernieuwd te worden. Initiatiefnemer wil het pand slopen en op een andere, meer prominente plek op het perceel herbouwen. Bestaande kassen worden verwijderd en een nieuwe berging wordt teruggebouwd.



Luchtfoto



Aanzicht vanaf de Zuiderweg op het perceel

Om het perceel een opener karakter te geven, wordt de bomenrij aan de noordzijde verwijderd, met behoud van de treurwilg op de hoek. De huidige woning staat nu aan de oostkant van het perceel maar wordt verplaatst naar de westkant. Het perceel krijgt meer lichtinval en de stolp krijgt een centrale plaats, waardoor deze, in tegenstelling tot de huidige situatie, meer zichtbaar is vanaf de Zuiderweg. Zo wordt een open straatbeeld gecreëerd. Achter de stolp komt een schuur te staan. Deze is groter dan de 48 m² die bij burgerwoningen is toegestaan, maar gezien de afmetingen kan deze vergunningsvrij gebouwd worden. Op de huidige plaats van de stolp wil initiatiefnemer een hoogstamboomgaard aanplanten, in voortzetting van de al aanwezige fruit- en notenbomen. De bestemming van de westelijke zijde, waar de woning komt te staan, wordt gewijzigd naar Wonen. De oostelijke zijde, waar de boomgaard komt te staan, krijgt de tuinbestemming. De toegangsbrug is verplaatst naar de waterloop aan de ~~Jisperweg~~ Zuiderweg.

Oplossingsrichtingen

Het perceel ligt in het buitengebied, waar de gemeenteraad op 26 oktober jl. het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële Herziening 2021' voor heeft vastgesteld.



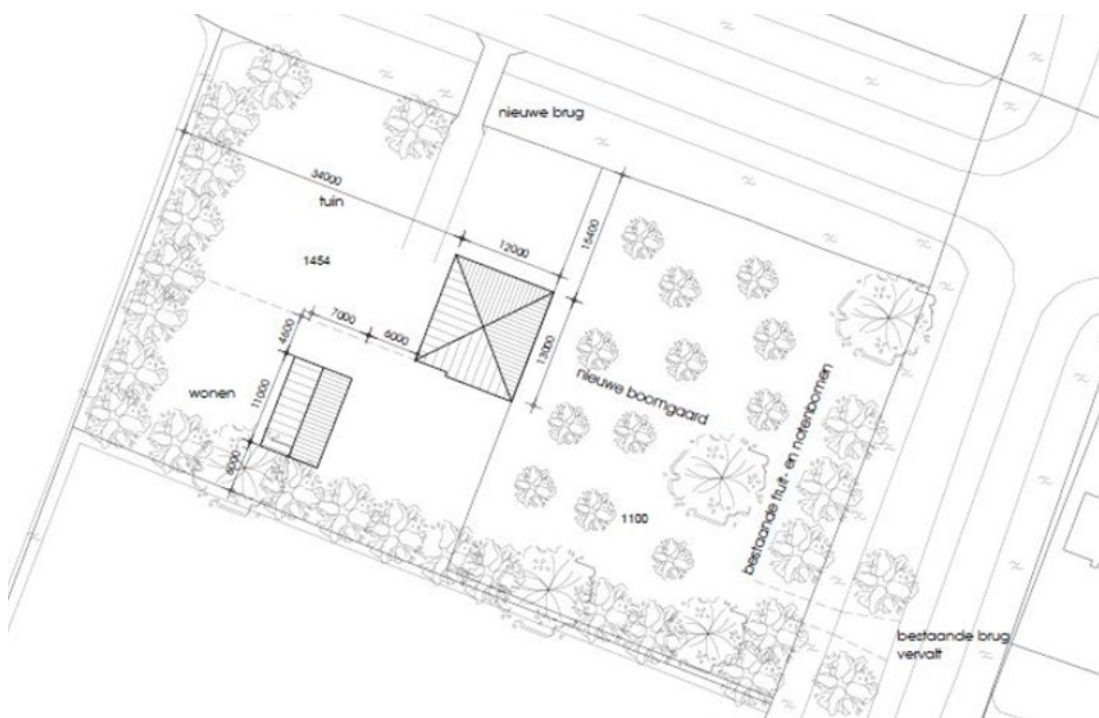
Registratienummer: 1557452

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Jisperweg 149 – 2021'

In dit plan is een bouwvlak op de plaats van de huidige boerderij gelegd, waar een woonbestemming op rust. Op de plek waar aanvrager de stolp wil herbouwen, ligt de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak en is de bouw van een woning niet toegestaan. Om medewerking te verlenen is wijziging van het bestemmingsplan nodig, waarbij het huidige bouwvlak wordt wegbestemd. Om procedurele redenen is deze ontwikkeling niet meegenomen in de partiële herziening, maar is besloten hier een separate procedure voor te voeren.

Vanuit het opzicht van stedenbouw/vormgeving levert het restaureren van de stolp en deze beter op de kavel situeren, geen bezwaar op. Vanuit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt voldoet het verplaatsen van de stolp op deze manier aanzienlijk meer aan het "des Beemsters" beleid. Er wordt nu een nieuw 'vooreref' gedefinieerd. Het vooreref wordt tot aan de achtergevel van de woning vrij gehouden van (bij)gebouwen. Het kappen van enkele bomen draagt bij aan het vergroten van de openheid van het Beemster landschap. en door het verwijderen van bomen aan de Zuiderweg ontstaat er vrij zicht op de woning.

Het hoofdgebouw staat hierdoor op vooruitgeschoven positie met naastgelegen boomgaard. De grote wilg op de hoek van het perceel blijft behouden, waardoor dit geen afbreuk doet aan het straatbeeld. Tevens wordt de oriëntatie van de poldermantel versterkt (waar het perceel zich in bevindt) die aan de zuidkant van de Beemster naar de Zuiderweg georiënteerd is. Het ensemble van brug, entreemarkering en erfpad wijkt iets af van het "des Beemsters" beleid, door het gebrek aan vrij zicht op het achterliggende landschap. Echter, dit wordt gerechtvaardigd door het gebrek aan diepte van het erf, waardoor het bijgebouw niet uit dit zicht geplaatst kan worden.



Situatietekening van de nieuwe situatie



Registratienummer: 1557452

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Jisperweg 149 – 2021'

Ten behoeve van de ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Jisperweg 149 -2021' opgesteld. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, luidende dat binnen een half jaar nadat de bouwwerkzaamheden aan de nieuwe stolp die wordt gerealiseerd op de bestemming Wonen zijn beëindigd, de bestaande stolp dient te zijn gesloopt.

Wij hebben besloten dit plan in procedure te brengen. Het ontwerp van dit plan heeft t/m 21 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen en daarbij te bepalen dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Meetbare doelstellingen:

Het doel van het besluit is het creëren van een planologische regeling waarmee de ontwikkeling uitgevoerd kan worden.

Financiële consequenties/risico's:

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het betreft een particuliere ontwikkeling waarbij alle plan- en onderzoekskosten voor eigen rekening van initiatiefnemer zijn gemaakt. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan worden verhaald via de leges.

Communicatie:

Over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten de Binnendijks, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Relatie met fusie en Monitoring/evaluatie: n.v.t.

Voorstel:

1. het bestemmingsplan "Jisperweg 149 - 2021" (ID-code: NL.IMRO.0370.2021Jisperweg149-va01), ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Beemster,

H.C. Heerschop
burgemeester

H.J.C. Welage
gemeentesecretaris

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- (Ontwerp)bestemmingsplan 'Jisperweg 149 – 2021'



Registratienummer: 1557452

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Jisperweg 149 – 2021'

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2021,

overwegende dat:

- de eigenaar van het perceel Jisperweg 149 de wens heeft de stolpboerderij op dit perceel te slopen en op hetzelfde perceel, maar buiten het huidige bouwvlak, te herbouwen;
- dit niet in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – partiële herziening 2021' past;
- tegen de ontwikkeling evenwel geen planologische of stedenbouwkundige bezwaren bestaan;
- deze ontwikkeling om procedurele redenen niet is meegenomen in de partiële herziening maar dat is besloten de ontwikkeling via een separaat bestemmingsplan mogelijk te maken;
- hiertoe een nieuw bestemmingsplan, 'Jisperweg 149 – 2021', is voorbereid;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wetgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- tegen het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen geen zienswijzen zijn ingediend;
- er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan 'Jisperweg 149 – 2021', (ID-code: NL.IMRO.0370.2021JISPERWEG149-va01), ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 30 november 2021

H.C. Heerschop
voorzitter

M. Timmerman
griffier