

Ingekomen bij de griffie : 25 augustus 2021

Aan : gemeenteraad Beemster
Van : wethouder Zeeman
Datum : 13 juli 2021
Onderwerp : Aanvullende beantwoording op schriftelijke vragen ex artikel 32 van het Reglement van orde gemeenteraad met betrekking tot het vervangen van een vrijstaande schuur en overige opstallen op het perceel Jisperweg 21 te Westbeemster.
Registratienr. : 1554562
Bijlage : 1

In onze memo van 25 juni 2021, met registratienummer 1550396, hebben wij u gedeeltelijk antwoord gegeven op de vragen die vanuit de fractie BPP zijn gesteld inzake het vervangen van een vrijstaande schuur en overige opstallen op het perceel Jisperweg 21 te Westbeemster. Wij hebben hierbij aangegeven op een aantal vragen, te weten nrs. 1, 2 en 5, nog geen antwoord te kunnen geven, aangezien deze zaak nog ambtelijk in voorbereiding was en ons college er nog geen besluit op had genomen.

Inmiddels hebben wij hier wel een besluit op genomen. Wij hebben u een brief gestuurd waarin wij hebben aangegeven een procedure te starten om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie, waarin de ontwikkeling die de eigenaar van dit perceel graag doorgevoerd ziet worden, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Gevolgte traject

Alvorens aan de beantwoording van de vragen inzake het lopende dossier inzake Jisperweg 21 toe te komen, zetten wij de stappen die in dit traject zijn gezet, op een rijtje:

- Op 8 april 2020 heeft aanvrager een principeverzoek ingediend voor slopen van alle bestaande opstallen op het erf, in totaal 635 m², en de nieuwbouw van schuur ten behoeve van een aannemersbedrijf, groot 450 m².
- Op 2 juli 2020 is dit verzoek beantwoord. Het college staat op zich positief tegenover het verzoek. Geantwoord is dat een aannemersbedrijf in beginsel niet is gewenst in het buitengebied, maar dat in aanmerking is genomen dat Jisperweg 21 niet de ruimtelijke uitstraling heeft van een aannemersbedrijf en dat er geen activiteiten voor een aannemersbedrijf plaatsvinden. De situatie kan daarom eerder gezien worden als een burgerwoning waar een bedrijf aan huis wordt uitgeoefend. Dat is op zich geen probleem, ware het niet dat het bestemmingsplan in artikel 22.9 bepaalt dat de gezamenlijke vloeroppervlakte die voor het bedrijf wordt benut, niet meer mag bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen.

In dit geval wordt, als de gehele schuur gebruikt wordt voor opslag, er (veel) meer dan 30% van het totale bebouwde oppervlakte gebruikt voor het bedrijf. Het college heeft gemeend dat er in dit geval voldoende reden is om van deze regel af te wijken. Het slopen van de bestaande bebouwing en de bouw van een nieuwe schuur draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Zolang de opslag in de schuur plaatsvindt en niet daarbuiten, behoudt het perceel de ruimtelijke uitstraling die het nu heeft.

- Wat betreft de grootte van de schuur: het beleid voor het buitengebied van de Beemster is om de openheid van het landschap zo veel mogelijk in stand te houden. Het is daarvoor van belang dat er niet te veel grote bouwwerken in het buitengebied komt te staan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied is bepaald dat de totale oppervlakte van erfbebouwing bij burgerwoningen maximaal 48 m² mag bedragen. Het bestemmingsplan bevat echter de mogelijkheid voor het college om een grotere gezamenlijke oppervlakte toe te staan ter vervanging of vernieuwing van bestaande legale bijgebouwen, mits de afwijking niet wordt vergroot. Het moet hierbij wel gaan om 'bijgebouwen'. Hieronder wordt verstaan 'een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.'
- In de brief is tevens aangegeven dat, als de verzoeker het plan voortzet, het voornemen ook aan de provincie zal worden voorgelegd. Dit is een verplichte stap, aangezien in het Beemster buitengebied provinciale belangen spelen: het toezicht op de omgang met de UNESCO Wereldgoederen droogmakerij De Beemster en de Stelling van Amsterdam.
- Op 21 januari 2021 hebben wij van verzoeker een concept-bestemmingsplan ontvangen. Dit is vervolgens ambtelijk beoordeeld. De reactie hierop heeft enige vertraging opgelopen aangezien op ambtelijk niveau overleg gevoerd werd met de provincie over de uitleg van het provinciale beleid rond vrijkomende agrarische bouwpercelen.
- Dit provinciale ruimtelijke beleid is opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020, vastgesteld op 22 oktober 2020 en in werking getreden op 17 november 2020. Deze verordening bepaalt in artikel 6.9 dat in het landelijk gebied een agrarisch bouwperceel omgezet mag worden naar een burgerwoning, mits alle overige bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt wordt. Op deze manier wil de provincie de openheid van het Beemster landschap vergroten met de – op zich begrijpelijke - gedachte dat niet-agrariërs toch geen behoefte aan grote schuren en bedrijfsbebouwing hebben. Met de sloop verbetert de openheid van het landschap en wordt verpaupering van leegstaande bedrijfsbebouwing voorkomen.
- In het onderhavige geval is sprake van sloop van alle bedrijfsbebouwing, alleen is er daarnaast de wens om een nieuwe schuur van 360 m² terug te bouwen. Dit is in strijd met het provinciale beleid. Een burgerwoning wordt niet geacht een schuur van dergelijke afmetingen nodig te hebben. Deze schuur zou hierdoor niet mogelijk zijn aangezien we wel provinciale goedkeuring nodig hebben.
- Het college is van mening dat sloop van alle bestaande bebouwing in dit geval onredelijk is. De nieuwe schuur komt in de plaats van een grote hoeveelheid vervallen bebouwing en het erf knapt er hierdoor enorm van op. Daarnaast gaat hier om opslag van materieel voor het aannemersbedrijf van aanvrager. Het is veel beter dat dit materieel hier wordt opgeslagen dan er elders, in stedelijk gebied, opslagruimte voor wordt gehuurd.

In het stedelijke gebied hebben we die ruimte namelijk hard nodig voor wonen en andere voorzieningen.

- Op 10 maart 2021 is op ambtelijk niveau aan verzoeker gemeld dat het concept-bestemmingsplan – na het doorvoeren van enige lichte aanpassingen – daarom toch voorgelegd zou worden aan de provincie, met deze motivatie. Een aangepaste versie van het plan die de gemeente op 13 april 2021 ontving, is daarop op 15 april 2021 aan de provincie voorgelegd.
- Die heeft hier op 20 mei 2021 op gereageerd. De provincie reageerde ondanks de onderbouwing waarom wij het wel een goede zaak vinden om mee te werken, negatief op het verzoek. Zij blijven bij hun standpunt dat de bouw van grote schuren bij burgerwoningen niet binnen het provinciaal beleid past. Zij heeft daar echter bij aangegeven dat, als het nu zou gaan om een bedrijf, de bouw van de schuur wél mogelijk zou zijn. Dit komt door een ander artikel van de omgevingsverordening, artikel 6.5, zegt namelijk dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel gebruikt kan worden voor o.a. bedrijfsmatige functies (de omgevingsverordening heeft het over ‘werken’). Voor een burgerwoning hanteert de provincie haar beleid dat alle bestaande bebouwing gesloopt moet worden, bij bedrijfswoningen hoeft dat niet en mag de bestaande bebouwing wel op een andere manier gebruikt worden.
- Van ‘bestaande bebouwing’ is nog steeds sprake als een nieuwe schuur wordt opgericht, op exact dezelfde plaats als de bestaande schuur. Wordt een nieuwe schuur op een andere plaats opgericht, of met een andere vorm, dan is in de ogen van de provincie geen sprake meer van bestaande bebouwing.
- Op ambtelijk niveau is daarop aan verzoeker meegedeeld dat dit de enige manier is om hier een nieuwe schuur gebouwd te krijgen: het perceel moet in plaats van een woonbestemming een bedrijvenbestemming krijgen, waardoor de boerderij wordt aangemerkt als bedrijfswoning. De nieuw te bouwen schuur moet daarbij op exact dezelfde plaats komen te staan als de bestaande schuur. In de regels bij de bedrijvenbestemming wordt dan opgenomen dat uitsluitend opslag en een kleine machinale inrichting is toegestaan waarmee de bedrijfsmatige activiteit op dit perceel binnen de bedrijvenbestemming is begrensd.
- De bedrijvenbestemming is hier strikt genomen niet op zijn plaats, omdat het feitelijk gebruik van het perceel een burgerwoning is. De geschetste strategie is echter de enige manier om toch medewerking te kunnen geven aan het bouwplan en is dus juist ingegeven vanuit de wens om mee te kunnen werken aan de wens van verzoeker en daarbij toch te voldoen aan het ruimtelijke beleid van de provincie. Wij menen dat hier juist sprake van was van ambtelijk meedenken, met als enige doel om het bouwplan toch doorgang te kunnen laten vinden. Wij merken overigens op dat het college op dit moment dat dit speelde nog niet beslist had over medewerking aan deze gang van zaken.

Beantwoording vragen

Om antwoord te geven op de vragen 1, 2 en 5:

- 1. Hoe kan het dat het ambtelijk advies op basis van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zover afwijkt dat de provincie “dit met de grond gelijk maakt” op basis van POV 2020?**

Antwoord: Het ambtelijk advies is uitgegaan van het Beemsterbeleid, dat de nieuwbouw van de schuur wel toestaat. Dit wijkt af van het provinciaal standpunt, dat nieuwbouw van een schuur van deze omvang bij een burgerwoning niet toestaat.

- 2. Wat betekent dit voor Omgevingsvergunning aanvragen nu, maar vooral vergelijkbare casussen in de toekomst?**

Antwoord: Na afloop van de inzagetermijn, zal het bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden. Als uw raad instemt met de gekozen handelwijze, kan in vergelijkbare zaken in de toekomst dezelfde handelwijze toegepast worden.

- 5. Hoe wordt aanvrager genoemde casus gefaciliteerd / geadviseerd om met behoud van de openheid en doorzichten buitengebied zijn voor het bedrijf de noodzakelijke schuur op te richten?**

Antwoord: Het college stelt zich op het standpunt dat, in tegenstelling tot wat eerder is gesteld, de schuur op de manier zoals aanvrager die wenst, gebouwd kan worden. De schuur wordt immers op dezelfde plaats gebouwd als de oude. De nieuwe schuur komt op vrijwel dezelfde plek te staan als de bestaande, het schaadt de kernkwaliteiten van de Beemster op geen enkele manier dat het niet binnen dezelfde contouren is. In feite wordt de situatie zelfs verbeterd: de nieuwe schuur wordt geplaatst overeenkomstig de inrichtingseisen voor Beemster erven, met de nokrichting haaks op de weg. Dat maakt dat deze voldoende passend is binnen het provinciaal beleid.

Bijlage :

schriftelijke vragen fractie BPP en memo wethouder Zeeman d.d. 25 juni 2021 aan de raad



Ingekomen: 1 juni 2021
Registratienummer: 1548838

Noordbeemster, 1 juni 2021

Aan het college van burgemeester en wethouders van Beemster.

Betreft: schriftelijke vragen ex artikel 32 van het Reglement van orde gemeenteraad mbt vervangen vrijstaande schuur en overige opstallen op het perceel Jisperweg 21 te Westbeemster.

Inleiding:

In een langlopende vergunningaanvraag voorafgaand door tweemaal een principeverzoek door de eigenaar / bewoner van het adres Jisperweg 21 te Westbeemster (1464 NE) inzake de vervanging van een vrijstaande schuur en overige opstallen op voornoemd adres.

De uiteindelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning is tot stand gekomen na ambtelijke adviezen vanuit de organisatie in Purmerend.

Nadrukkelijk is geadviseerd om de agrarische bestemming van onderhavige locatie te wijzigen in de bestemming wonen.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning spitst zich toe op de bestaande bebouwing te amoveren en het herbouwen van een schuur ten behoeve van de werkzaamheden van de aanvrager, zijnde een ZZPer / timmerbedrijf.

Het amoveren betreft in totaal 413 m² opstal en in de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt verzocht om een nieuwe schuur te herbouwen met een oppervlakte van 25x14 mtr. in totaal 350m². Dit geheel volgens de basis principes Beemster Erf om inrichting en openheid/doorzicht te creëren.

De advisering heeft uiteindelijk geleid tot het indienen van een voor vergunning vatbare omgevingsvergunning-aanvraag.

Het bleef geruime tijd stil tot de aanvrager verzocht naar de stand van zaken. Het antwoord was duidelijk; de aanvraag lag ter inzage bij de provincie ter beoordeling. Het duurde nog geruime tijd tot er bericht van de provincie is gekomen.

De kern van het bericht heeft in zich dat volgens het provinciale ruimtelijk beleid, vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020: “Wanneer een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, moet alle bedrijfsbebouwing gesloopt worden “ en dat in het geval van Beemster niet meer teruggebouwd mag worden als 48 m².

Dit is nu juist datgene wat de aanvrager niet heeft bedoeld en waarover hij zich ambtelijk heeft laten adviseren.

In het provinciale beleid zou wel passen: de bestemming omzetten naar de bestemming “Bedrijf met kleinschalige vorm van werken”. Dit staat echter volkomen haaks op het ambtelijke advies van de gemeente Beemster.

Daarnaast wordt gesteld dat de nieuwe schuur moet worden teruggebouwd op exact dezelfde plaats op de bestaande fundering. Hiermee kan niet worden voldaan aan de basisprincipes Beemster Erf gezien de bestaande kaprichting parallel aan de weg loopt en de aanvraag voor een omgevingsvergunning voorziet in een kap haaks op de weg.

Deze ZZPer heeft de stomp “stevig onder handen” en is hard op weg om geheel in de lijn van het behoud stolpen, deze totaal te renoveren. En heeft daarnaast voldoende werk om in zijn levensonderhoud te voorzien. Voor meer info: het dossier is genoegzaam bekend.

Dit leidt tot de volgende vragen:

1. Hoe kan het dat het ambtelijk advies op basis van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zover afwijkt dat de provincie “dit met de grond gelijk maakt” op basis van POV 2020?
2. Wat betekent dit voor Omgevingsvergunning aanvragen nu, maar vooral vergelijkbare casussen in de toekomst?
3. Hoe wordt in te actualiseren bestemmingsplan geanticipeerd op ontwikkelingen van gelijke aard in de toekomst, waarvan we er beslist meer van gaan krijgen?
4. Hoe ziet het college dit in relatie tot behoud van stolpen in het algemeen?
5. Hoe wordt aanvrager genoemde casus gefaciliteerd / geadviseerd om met behoud van de openheid en doorzichten buitengebied zijn voor het bedrijf de noodzakelijke schuur op te richten?

Wij verzoeken om een schriftelijke beantwoording (ruim) voor 29 juni a.s., zodanig dat in de raadsvergadering van 29 juni gelegenheid is om eventuele nadere inlichtingen te vragen naar aanleiding van de beantwoording.

Met vriendelijke groet
Namens fractie Beemster Polder Partij,
N.C.M. de Lange fractievoorzitter.



MEMO

Aan : gemeenteraad Beemster
Van : wethouder Zeeman
Datum : ~~23 juni 2021~~ 25 juni 2021 (*aangevulde beantwoording*)
Onderwerp : Reactie op schriftelijke vragen ex artikel 32 van het Reglement van orde gemeenteraad met betrekking tot het vervangen van een vrijstaande schuur en overige opstallen op het perceel Jisperweg 21 te Westbeemster
Registratienr. : 1550396

Op 1 juni jl. ontvingen wij van de fractie van BPP schriftelijke vragen ex artikel 32 van het Reglement van orde gemeenteraad met betrekking tot het vervangen van een vrijstaande schuur en overige opstallen op het perceel Jisperweg 21 te Westbeemster.

Wij kunnen op dit moment geen antwoord geven op de vragen 1, 2 en 5 die hierin gesteld worden. Deze vragen gaan over een zaak die nog ambtelijk in voorbereiding is en waar het college nog geen besluit over heeft kunnen nemen. We hebben nog altijd een positieve houding over medewerking aan het verzoek en zijn aan het zoeken naar een maatwerkoplossing om de plannen van aanvrager mogelijk te maken, ondanks het standpunt van de provincie. Wij zullen deze vragen beantwoorden zodra wij dit besluit wel hebben genomen. Op welke termijn dit is, kan nu nog niet gezegd worden. Dit is afhankelijk van de termijn waarop de aanvrager in deze zaak een aangepast concept-bestemmingsplan aan ons aanlevert. Hierover is onlangs nog contact geweest met aanvrager. Pas daarna kunnen wij een besluit nemen over de wijze waarop wij met deze zaak willen omgaan.

In antwoord op vraag 3: in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied is rekening gehouden met de regels van provinciale omgevingsverordening. Past een bouwplan of project niet in het bestemmingsplan, ook dan zal met de omgevingsverordening rekening moeten worden gehouden.

In antwoord op vraag 4: de gemeente kent geen specifiek stolpenbeleid. In het kader van de inspraak op de herziening van het bestemmingsplan buitengebied is aangegeven om eventueel stolpenbeleid onder de nieuwe gemeente te overwegen en niet in het kader van de herziening.