



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1556492

Datum voorstel: 26 oktober 2021

Portefeuillehouder: Zeeman

Commissie: 30 november 2021

Gemeenteraad: 30 november 2021

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Jisperweg 21, Westbeemster

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Jisperweg 21, Westbeemster' vast te stellen. Dit plan geeft een planologische regeling voor het perceel Jisperweg 21 te Westbeemster, waarbij de bestemming gewijzigd wordt van Agrarisch naar Bedrijf, en de nieuwbouw van een schuur mogelijk wordt gemaakt. Tegen het plan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend.



Registratienummer: 1556492

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Jisperweg 21, Westbeemster

Middenbeemster, 26 oktober 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

De eigenaar van het perceel Jisperweg 21, Westbeemster, heeft op 26 januari 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een nieuwe schuur achterop het perceel.

Op dit perceel staat een stolpboerderij en grote hoeveelheid vervallen bedrijfsbebouwing, in totaal 635 m², behorende bij het agrarische bedrijf dat voorheen op dit perceel gevestigd was. Het is de bedoeling van verzoeker dat alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarna een nieuwe schuur ter grootte van 360 m² wordt teruggebouwd. In deze schuur moet opslag van het materieel voor een aannemersbedrijf plaatsvinden. In een klein deel van de schuur zal een kleine machinale inrichting worden geplaatst. De werkzaamheden van het aannemersbedrijf vinden echter op locatie bij de klant plaats. Van buitenopslag is geen sprake. Aanvrager wil de stolpboerderij in gebruik nemen als woning. Het pand kan aangemerkt worden als een burgerwoning, omdat hier geen activiteiten ten behoeve van het bedrijf worden uitgeoefend. Dit is in het buitengebied ook niet wenselijk c.q. toegestaan.

Om procedurele redenen is ervoor gekozen deze ontwikkeling niet mee te nemen in de partiële herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied, maar hiervoor een separaat bestemmingsplantraject te volgen. In de partiële herziening heeft het perceel de agrarische bestemming behouden die het onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' ook had. Het bewonen van de boerderij zonder dat een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, is niet toegestaan. De bestemming zal daarom gewijzigd moeten worden. Aangezien er ter plaatse geen activiteiten van het aannemersbedrijf uitgevoerd gaan worden, is de woonbestemming in principe de meest aangewezen bestemming. De opslag van het materieel in de schuur wordt dan gezien als behorende bij een bedrijf-aan-huis. Althans, dit was oorspronkelijk de bedoeling en opzet van het bestemmingsplan. Dat het toch niet zo kan gaan, wordt verderop uiteengezet.

Oplossingsrichtingen:

De aanvrager is gemeld dat het college in principe positief staat tegenover het verzoek en is daarbij erop gewezen dat het strikt genomen in strijd is met het beleid voor het buitengebied om zo'n grote schuur toe te staan. Bij een burgerwoning hoort in principe max 48 m² erfbebouwing gebouwd te worden. 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. Om die reden is gemeld dat er meegewerkt wordt aan een nieuwe schuur van ten hoogste 360 m².

Aanvrager is verder gegaan met het plan en heeft een bestemmingsplan laten opstellen.



Registratienummer: 1556492

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Jisperweg 21, Westbeemster

In de eerste versie hiervan was de bestemming omgezet naar wonen en is de mogelijkheid voor een schuur van max. 360 m² opgenomen. Dit is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie. Hierbij is gewezen op de omstandigheden: de opslag van het materieel van het aannemersbedrijf kan beter in deze schuren, achter de woning van aanvrager, gebeuren dan dat er elders, bijvoorbeeld in een dorpskern of op een bedrijventerrein, ruimte voor gehuurd moet worden. Die ruimte kan immers veel beter gebruikt worden voor andere functies, zoals (in een dorpskern) wonen of (op een bedrijventerrein) een bedrijf dat hier echt bedrijfsactiviteiten onderneemt. Zowel voor aanvrager als voor de gemeenschap is het beter dat hij zijn materieel op zijn eigen terrein houdt. Daarnaast wordt een grote hoeveelheid vervallen bebouwing gesloopt, de ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbetert. De provincie stond echter negatief tegenover het bouwplan in zijn huidige vorm. Het provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat is vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020, staat de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming alleen toe als alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Het terugbouwen van een nieuwe schuur is daarbij niet toegestaan.

De provincie wees wel op artikel 6.5 van de Omgevingsverordening, dat zegt dat als er sprake is van een vorm van 'werken', dus van bedrijfsmatige activiteiten, behoud van de bestaande agrarische bebouwing wél is toegestaan. Op het eerste gezicht maakt dit voor deze zaak geen verschil omdat alle bestaande bebouwing wordt gesloopt en er een nieuwe schuur voor terugkomt. Echter, de provincie ziet nieuwbouw toch als bestaande bebouwing, mits deze op de huidige locatie wordt gebouwd. Als de nieuwe schuur op een andere locatie komt te staan, ziet de provincie dit als een nieuwe ontwikkeling.

Wij hebben aanvrager voorgesteld om in het bestemmingsplan de bedrijvenbestemming aan het pand toe te kennen. Aangezien hier geen bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden is dit op zich niet conform de normale bestemmingsplansystematiek. Echter, als het perceel de woonbestemming, ontstaat er strijd met het provinciaal beleid. Met een bedrijvenbestemming is het wel in overeenstemming met dit beleid. Dan is hier immers een vorm van 'werken', waar de Omgevingsverordening over spreekt, toegestaan en kan de nieuwe schuur wel gebouwd worden. Een bedrijvenbestemming is wel in strijd met het beleid voor het buitengebied. Dit zegt dat nieuwe bedrijven in principe op het bedrijventerrein thuishoren, niet in het landelijk gebied. Dit is omdat een bedrijf overlast kan veroorzaken in de vorm van lawaai, vrachtverkeer e.d. Dit wordt echter weggenomen door het verbinden van voorwaarden aan de bedrijvenbestemming die de typische overlast die een bedrijf met zich brengt, moeten voorkomen. In de regels bij de bedrijvenbestemming is opgenomen dat slechts opslag en een kleine machinale inrichting is toegestaan.

Het ontwerp van dit plan heeft, gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunning, tot en met 5 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.

Het college zal na vaststelling van onderhavig plan door de gemeenteraad de omgevingsvergunning verlenen.



Registratienummer: 1556492

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Jisperweg 21, Westbeemster

Meetbare doelstellingen:

Het doel van dit besluit is het creëren van een planologische basis voor de nieuwbouw van een schuur op het perceel Jisperweg 21, Westbeemster, en het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar bedrijf.

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:

n.v.t.

Monitoring/evaluatie:

n.v.t.

Voorstel:

1. het bestemmingsplan "Jisperweg 21, Westbeemster" (ID-code: NL.IMRO.0370.2021BPJisperweg21-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 21, Westbeemster'



Registratienummer: 1556492

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Jisperweg 21, Westbeemster

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 oktober 2021,

overwegende dat:

- de eigenaar van het perceel Jisperweg 21, Westbeemster, de wens heeft op zijn perceel een schuur te herbouwen;
- de ontwikkeling, te weten de nieuwbouw van een schuur op het perceel Jisperweg 21 te Westbeemster een wenselijke is;
- de ontwikkeling om procedurele redenen niet in de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is meegenomen, maar besloten is hiervoor een separaat bestemmingsplantraject te volgen;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Jisperweg 21, Westbeemster', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- 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 21, Westbeemster", (ID-code: NL.IMRO.0370.BPJisperweg21-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