



VERGADERING GEMEENTERAAD 2009

Pre-adviesnr. 69
Agendapunt
Onderwerp nieuw Aa-vak tussen Zuiderweg 33 en 34
Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 13 oktober 2009

Aan de raad

> voorstel

Een beginseluitspraak doen over het al dan niet herzien van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 ter plaatse van de gronden tussen Zuiderweg 33 en Zuiderweg 34 te Zuidoostbeemster ten behoeve van het realiseren van een nieuw bebouwingsvak Aa

> toelichting

De heer B. Ordeman heeft op 8 oktober 2009 een aanvraag om een reguliere bouwvergunning eerste fase ingediend voor het oprichten van een bedrijfswoning, een veldschuur en een loopstal op de gronden tussen de percelen Zuiderweg 33 en Zuiderweg 34 te Zuidoostbeemster.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" zijn de gronden waarop de heer Ordeman wenst te bouwen, aangewezen voor "agrarische doeleinden, productiegebied II" en bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken. Gedeputeerde staten hebben goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 6, onder a 3 van de voorschriften inhoudende dat ons college productiegebied II kan wijzigen in een agrarisch bebouwingsvak Ab. Alleen productiegebied I kan worden gewijzigd in een bebouwingsvak Aa. Medewerking aan het bouwplan kan dan ook enkel worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan. Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien. Ons college is het bevoegd gezag wat betreft het al dan niet verlenen van de bouwvergunning.

Aan u is naar aanleiding van een principeverzoek in deze de principiële vraag gesteld of u wilt afwijken van het standpunt dat aan de vestiging op een nieuw aan te wijzen bouwperceel alleen nog maar medewerking wordt verleend indien de huiskavel een aaneengesloten oppervlakte heeft van minimaal 40 hectare.

In de raadsvergadering van 2 juli 2009 zijn een aantal punten naar voren gekomen die u in de beoordeling wilt betrekken:

1. welke milieu-afstand aangehouden moet worden;
2. de in verband met nieuwvestiging benodigde huiskavel van 40 hectare/vrees voor precedentwerking;
3. vrees voor aantasting van de openheid van het landelijk gebied;
4. de Stelling van Amsterdam.

Ad 1.

In eerste instantie zijn wij ervan uitgegaan, dat het gewenste bedrijf van 80 zoogkoeien en 250 schapen niet onder het Besluit Landbouw milieubeheer kan vallen en dus milieuvergunningplichtig is. De LTO heeft later in een memo een aantal feiten weergegeven die volgens de LTO van invloed zijn op de beoordeling van het milieuaspect van de te realiseren bouwlocatie.

Gelet daarop is onze conclusie, dat het bedrijf onder het Besluit Landbouw milieubeheer valt. Aan de Zuiderweg liggen geurgevoelige objecten die volgens dit besluit vallen onder categorie III of IV. Ten opzichte van deze objecten geldt een minimum afstand van 50 meter tot het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Omdat hier sprake is van een nieuwe situatie dient de afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen de grenzen van de woonbestemmingen (want de bewoners van Zuiderweg 33 en Zuiderweg 34 moeten de mogelijkheid houden om hun woning te verplaatsen of uit te breiden) en de grenzen van het nieuwe Aa-vak.

Dit betekent, dat het nieuwe Aa-vak een maximale breedte van 118 meter kan krijgen. Immers tussen de grenzen van de woonbestemmingen ligt 218 meter.

In het bedrijfsplan wordt vermeld, dat het gewenste bouwblok 60 meter breed en 120 meter diep is. In het bestemmingsplan wordt echter aangegeven, dat in eerste instantie een Aa-vak van één hectare met een maximale diepte van 100 meter kan worden toegestaan.

Ad 2.

De portefeuillehouder heeft in de vergadering van de commissie Grondgebied van 16 juni 2009 aan de orde gesteld of het vastleggen van een gefixeerde grens in alleen hectares wel de juiste manier is om het gestelde doel te bereiken nu blijkt dat die grens niet nodig voor de levensvatbaarheid van een volwaardig bedrijf.

Stichting Abc gaf desgevraagd aan een dergelijke vraag nog niet eerder te hebben gekregen. Mocht iemand zijn bedrijf op percelen los van de bedrijfswoning willen uitoefenen dan is dit niet logisch maar ook niet onmogelijk. Een en ander heeft dan wel financiële consequenties. Abc kijkt dan wel of één arbeidskracht het gewenste bedrijf kan rondzetten.

Bij de gemeenten Zeevang en Graft-De Rijp wordt niet gewerkt met een bepaalde huiskavelgrootte. Het criterium is of een bedrijf volwaardig is.

Het is aan u om uit te maken of u vast wilt houden aan een bepaalde huiskavelgrootte in het geval sprake is van nieuwvestiging. Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan buitengebied in de commissie Grondgebied van 2 juli 2009 ontstond over dit punt discussie. Als u ervoor kiest vast te houden aan een huiskavel van 40 hectare dan kan medewerking aan een huiskavel van 22,5 hectare inderdaad een ongewenst precedent scheppen, maar hoeveel verzoeken om een nieuw Aa-vak kunnen we verwachten? Uit allerlei ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat nieuwvestiging zich zeer zal beperken. Eerder kan opschaling van bestaande bedrijven worden verwacht. Nieuwvestiging kan dan ook nauwelijks gezien worden als bedreiging van het agrarische c.q. openheid van het agrarisch landschap van De Beemster.

We hebben nog eens onderzocht wat er door de commissie Grondgebied dan wel door de gemeenteraad is gezegd over de notitie (Be)houd buitengebied Beemster (Landelijk). In het verslag van de vergadering van de commissie Grondgebiedzaken van 14 juni 2005 staat: "de voorzitter geeft aan dat er vanavond niets besloten wordt". Het betreffende agendapunt is ook niet doorgeslagen naar de raad. Met andere woorden: 40 hectare als huiskavel is (nog) niet als beleid vastgesteld. Wel staat nu ter discussie of de eis van 40 hectare een rol moet gaan spelen bij het toekennen van een nieuw Aa-vak. Deze eis is immers ook opgenomen in het concept-voorontwerpbestemmingsplan buitengebied. Is deze eis nu uitgangspunt dan geldt hij vanaf nu altijd.

Ad 3.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 en ook het nieuwe bestemmingsplan buitengebied geven enkel ingeval sprake is van nieuwvestiging van een volwaardig (of reëel) agrarisch bedrijf de mogelijkheid te bouwen op een nieuwe locatie. Er mogen dus geen particuliere woningen of andere bedrijven worden gerealiseerd op gronden waar sprake is van de bestemming productiegebied I of productiegebied II.

Zou openheid ingeval van vestiging van nieuwe agrarische bedrijven een criterium worden, dan zou geen enkele nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf kunnen worden toegestaan. Immers het begrip openheid is lastig juridisch vast te leggen, moeilijk exact te omschrijven.

Eén van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Laag Holland is "de grote openheid van het landschap". Dit kan worden omschreven als dat er vanaf het lint een behoorlijke doorkijk naar achter is, in de "groene kamers". Dit betekent, dat alleen aan de linten mag worden gebouwd.

In casu wordt aan het lint gebouwd en blijft de grote openheid bestaan. Openheid blijft ook, omdat aan beide zijden een bepaalde milieuf afstand dient te worden aangehouden en omdat tegenover het nieuwe Aa-vak aan de andere zijde van de Zuiderweg bijna geen bebouwing voorkomt; er staat/ stond alleen een solitaire agrarische schuur.

Ad 4.

Het nieuwe bebouwingsvak Aa ligt tussen de 700 en 1000 meter van het fort aan de Middenweg, derhalve in de kernzone van voornoemd fort.

In het Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam behorend bij het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam van 23 september 2008 is aangegeven, dat worden onderscheiden: de stellingzone, de kernzone en de monumentenzone. Het gehele Nationale Landschap is stellingzone. Hier gelden de kernkwaliteiten en beleidslijnen zoals vastgesteld in de partiële streekplanherziening. Dit is bestaand provinciaal beleid. Rondom de hoofdverdedigingslijn en de forten geldt een zwaarder regime om het landschap open te houden. Dit is de kernzone. Dit is nieuw beleid. Tenslotte liggen de objecten van de Stelling in de monumentenzone. Hier geldt het regime van de Monumentenwet en monumentenverordening. Dit is bestaand beleid.

De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten vormen de kernzone van de Stelling. Deze zijn binnen het Nationaal Landschap als volgt begrensd:

1. hoofdverdedigingslijn: 100 m aan de aanvalzijde en 100 m aan de verdedigingszijde.
2. schootscirkels rond forten: cirkels van 1000 meter rond het fort.

In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in, dat ontwikkelingen zijn toegestaan die

1. de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;
2. niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
3. niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

Eén van de beleidslijnen voor de kernzone is, dat verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint.

In casu zal geen sprake zijn van een ontwikkeling die de stelling in gevaar brengt en/of leidt tot een significante aantasting van het groene en open landschap. Naar onze mening past de verdichting van het lint op deze manier eveneens binnen de bestaande bebouwingsintensiteit.

In het beeldkwaliteitsplan is bij het deelgebied Beemster aangegeven, dat bij nieuwe ontwikkelingen het cultuurlandschap van de Beemster het belangrijkste aanknopingspunt vormt en het patroon van de stelling daaraan ondergeschikt is. Overigens hebben wij met de provincie afgesproken, dat we van elkaars werelderfgoed afblijven, maar dat we wel met elkaar in overleg gaan over grotere ruimtelijke ontwikkelingen, die mogelijk op gespannen voet kunnen staan met elkaars beleid.

Ten slotte

cruciaal is het antwoord op de principiële vraag: wilt u als eis stellen dat bij nieuwvestiging sprake dient te zijn van een huiskavel van 40 hectare. Wilt u deze eis loslaten, dan is voor het toekennen van een nieuw Aa-vak de mate van volwaardigheid van het bedrijf bepalend en niet ook de grootte van de huiskavel.

Ons college is van mening, dat de eis van levensvatbaarheid het toetsingscriterium moet zijn en dat de strikte eis van een huiskavel van 40 ha. kan worden losgelaten.

Pas nadat u met name deze knoop heeft doorgehakt, kunnen we ons buigen over de vorm en diepte van het vak, de Wet geluidhinder qua bedrijfswoning, de afstemming met de provincie over de Stelling van Amsterdam, de inpassing van de bebouwing in het landschap c.q. het inleveren van een beeldkwaliteitsplan e.d.

> **juridische consequenties**

Deze zijn afhankelijk van de beginseluitspraak.

> **financiële consequenties**

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vroljiks