



VERGADERING GEMEENTERAAD 2008

Pre-adviesnr. 17
Agendapunt
Onderwerp beginsel- en voorbereidingsbesluit
oprichten woning Jisperweg 32
Westbeemster

Middenbeemster, 12 maart 2008

Aan de raad

> voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" wordt voorbereid voor het perceel Jisperweg 32 te Westbeemster;
2. u in beginsel bereid bent vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" te verlenen ten behoeve van het oprichten van een woning met garage op het perceel Jisperweg 32, mits voldaan wordt aan de in dit preadvies genoemde voorwaarden;
3. tevens te verklaren dat de beslissing voor het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19a lid 5 en de beslissing omtrent het verlenen van vrijstelling ex artikel 19a lid 11 op basis van artikel 19 lid 1 WRO is overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders.

> toelichting

Op 28 februari jl. is door de heer C. Bakker, wonende te Hoorn, een aanvraag om een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een woning met garage op het perceel Jisperweg 32 te Westbeemster ingediend.

De bouw van de woning is vanwege het definitief beëindigen van het veehouderijbedrijf ter plaatse.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" zijn de gronden van het perceel Jisperweg 32 aangewezen voor "agrarische doeleinden, Aa" en bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken.

Het bouwen van een particuliere woning is in strijd met het bestemmingsplan.

Medewerking aan het verzoek is enkel mogelijk via het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het aan de orde zijnde speerpunt van provinciaal beleid is: "vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied".

Omdat sprake is van een bestemmingsplan ouder dan 10 jaar dient teneinde vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO te kunnen verlenen tevens een voorbereidingsbesluit ex artikel 21 WRO van kracht te zijn (artikel 19, lid 4 WRO).

Het onderhavige bouwplan is beoordeeld op basis van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing zoals dat bestond vóór 15 januari 2008. Op deze datum is de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie in werking getreden. Met de inwerkingtreding is een deel van het VAB-beleid vervallen, onder andere de compensatieregelingen.

Op basis van het "oude" VAB-beleid kan bij volledige beëindiging van de agrarische functie medewerking worden verleend aan de bouw van één vrijstaande nieuwe woning van maximaal 650 m³ indien minimaal 1000 m² van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

In casu wordt de agrarische activiteit definitief beëindigd. Er blijft slechts sprake van een resterende hobbymatige activiteit gericht op het houden van schapen. Het houden van maximaal 10 schapen kan worden gezien als een hobbymatige activiteit.

Onderhavige bouwaanvraag zal nog worden getoetst op o.a. de/het volgende (voorwaarden):

- er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning van maximaal 650 m³ worden gebouwd als minimaal 1000 m² van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit geldt overigens alleen voor bedrijfsgebouwen. Mestopslagplaatsen en silo's vallen daar niet onder. De sloop van sleufsilos telt alleen mee als de vereiste sloopomvang van 1000 m² anders niet wordt bereikt;
- de nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalige) agrarische bouwperceel. Indien het beeldkwaliteitsplan uitwijst dat met het oog op de behartiging van landschappelijke en cultuurhistorische waarden een aanpassing van de begrenzing van het (voormalig) agrarisch bouwperceel wenselijk is, is afwijking van de eis dat binnen het bouwperceel moet worden gebouwd, toegestaan. Hierin dient tevens met de in de Wet geluidhinder genoemde hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg en met Des Beemsters rekening te worden gehouden;
- de oppervlakte e.d. van het gewenste bijgebouw zal moeten voldoen aan de geldende eisen;
- aan te houden afstanden tot nabijgelegen bedrijfsbestemmingen in het kader van de Wet milieubeheer en de in de Wet geluidhinder genoemde hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg;
- de gevolgen van het bouwplan voor de waterhuishouding.

> juridische consequenties

Na het nemen van het onderhavige beginselbesluit zal een ontwerp van het te nemen besluit ter inzage moeten worden gelegd, met de mogelijkheid voor een ieder om schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze hierover naar voren te brengen. De termijn is zes weken en vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Van Gedeputeerde Staten is een verklaring van geen bezwaar nodig om de vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO te kunnen verlenen.

Tegen de definitieve vrijstelling/bouwvergunning is bezwaar en beroep mogelijk.

Tegen het voorbereidingsbesluit kan bezwaar en beroep worden aangetekend.

> financiële consequenties

n.v.t.

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

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vrolijk