



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer B2012-HZ_WABO-0048
0B-12-00377/R-2012-0086

Bijlage(n)

Onderwerp Herbouw schuur
(paardenstal/koetshuis) en realisatie
paardenbak Zuiderweg 18a

Middenbeemster, 1 mei 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 12 maart 2012 is door de heer P.J.D. Doets een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de herbouw van een schuur in de vorm van een paardenstal/koetshuis en de realisatie van een paardenbak ten behoeve van de te vestigen onderneming Tara's Flow op het perceel Zuiderweg 18a te Zuidoostbeemster.

Bouwplan

Het bouwplan betreft de vestiging van een strategie- & marketingsadvies- annex koetsierbedrijf Tara's Flow op het perceel Zuiderweg 18a. De bedrijfsactiviteiten van Tara's Flow bestaan uit het organiseren van dagprogramma's voor bedrijfsteams en groepen particulieren, veelal onder gebruikmaking van één of meerdere koetsen. Sinds 1 april 2010 houdt de heer Doets zich fulltime hiermee bezig, wat concreet betekent: diensten als koetsier in combinatie met activiteiten als marketingadviseur.

Er is sprake van de sloop en herbouw van een schuur in de vorm van een paardenstal/koetshuis en de realisatie van een paardenbak. In het gebouw zullen op de begane grond de koets(en) en de paarden gestald worden. Op de eerste verdieping is ruimte voor een kantoor/vergaderruimte. Dit beoogde gebouw functioneert als hoofdgebouw voor de onderneming Tara's flow.

De paardenbak heeft een afmeting van 20m x 40m en staat tevens ten dienste aan Tara's flow.

Bestemmingsplan

Het perceel Zuiderweg 18a is in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994' aangemerkt met de bestemming 'Woningen met tuinen en erven (Wa)'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en tuinen en erven. De onderneming Tara's flow overschrijdt de grenzen van een aan huis verbonden beroep/bedrijf, en wordt zodoende aangemerkt als een volwaardig bedrijf, en past daarmee niet binnen de woonbestemming.

Planologische medewerking is enkel mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

Vestiging bedrijvigheid in landelijk gebied

Uitgangspunt in het ruimtelijk beleid van Beemster is dat nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied in beginsel als ongewenst worden beschouwd. Over het algemeen wordt gezegd dat een dergelijke bedrijfsvoering qua ruimtelijke uitstraling en impact niet gewenst is in het buitengebied van Beemster. In onderhavig geval moet echter erkend worden dat een bedrijfsvoering, zoals hier wordt beoogd, juist met name passend is in het landelijk gebied (in tegenstelling tot vestiging in de bebouwde kom). Dit, gelet op het feit dat in casu met paarden wordt gewerkt en vanuit het perceel Zuiderweg 18a koetsritten worden gemaakt. Indien dergelijke ondernemingen zoals Tara's Flow volgens uw raad mogelijk moeten worden gemaakt in de Beemster, is het aannemelijk, dan wel, wenselijk dat dit dan in het landelijk gebied wordt gevestigd.

Bouwmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden zijn voor bedrijfspercelen in zowel het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 als het toekomstig bestemmingsplan Buitengebied 2012 geregeld via een bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage. Dit bouwvlak met percentage is toegespitst op de *bestaande* situatie. Ook wordt per bestemmingsvlak/ situatie de maximale goot- en nokhoogte geregeld.

In onderhavig geval is echter sprake van een nieuwvestiging qua bedrijfsactiviteiten. Het feit dat grote(re) bebouwingsmogelijkheden in het landelijke gebied in beginsel als onwenselijk wordt beschouwd, pleit ervoor om in onderhavig geval in beginsel de reeds bestaande bebouwingsmogelijkheden, behorende bij de particuliere woonbestemming, te handhaven. Daar de bebouwingsregels voor bijgebouwen bij woningen in het toekomstig bestemmingsplan lichtelijk anders zijn dan in het vigerende bestemmingsplan, en het feit dat het toekomstig bestemmingsplan ons toekomstig ruimtelijk beleid vertegenwoordigt, is het gerechtvaardigd de bebouwingsregels uit het toekomstige bestemmingsplan analoog toe te passen.

In het kader van vervangende bebouwing wordt het verantwoord geacht om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan 48m² toe te staan, indien er thans een grotere vergunde oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig is. De thans aanwezige vergunde oppervlakte geldt dan als maximum.

De aanvrager is voornemens twee bestaande bergingen en een garage op het perceel te slopen, met een totale oppervlakte van circa 135,7m² (opmeting TD: berging: 61,4m², garage: 34,5m², hooiberging: 39,8m²) Voor deze thans aanwezige bergingen zijn echter geen bouwvergunningen te vinden. Wel is op de locatie van de berging en garage een vergunde berging uit 1950 van 25m² te vinden; deze berging is thans echter niet meer aanwezig.

Op basis van de 'bemeting terreinen en gebouwen ten behoeve van Belasting Onroerend goed' uit de jaren '80 is voor het perceel Zuiderweg 18a een berging van 56,25m², een garage van 22,5m² en een hooiberging van 36,11m² geconstateerd. In totaal gaat het hier om circa 115m². Gekeken naar de huidige situatie zou na deze constatering de garage nog zijn uitgebreid.

Onduidelijk is te achterhalen uit welke periode de berging, garage en hooiberging stamt, en of destijds een bouwvergunning noodzakelijk was. De 115m² aan bebouwing dat in het kader van de onroerende goed belasting is geconstateerd, is naar verwachting in de jaren '50 gerealiseerd. Indien een bouwwerk vóór 1970 aanwezig was, is hierop het overgangsrecht mbt bouwwerken van toepassing.

In het kader van vervangende bebouwing kan een oppervlakte van maximaal 115m² worden verantwoord.

De volgende regels zijn in onderhavig geval zodoende van belang:

- bedrijfsgebouwen en overkappingen moeten binnen het woonbestemmingsvlak van het bestemmingsplan worden gesitueerd;
- de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen en overkappingen op het perceel, uitgezonderd de woning, mag niet meer bedragen dan 115m²;
- de hoogte en goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- bedrijfsgebouwen dienen van een kap te worden voorzien, haaks op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen.

Het gebouw heeft op de begane grond een afmeting van 12m x 9,5m. Op de eerste verdieping is sprake van een overstekend dak met een diepte van 0,5 m, wat niet meegenomen hoeft te worden in de oppervlakteberekening. Het gebouw heeft zodoende een totale oppervlakte van 114 m² (12m x 9,5m). De goothoogte van het gebouw is circa 3 m (bovenkant goot). De totale bouwhoogte van het gebouw is 6 m. De dakhelling bedraagt hoofdzakelijk 52°. Een deel van de dakopbouw wordt plat afgedekt.

Resumerend kan gesteld worden dat het beoogde bedrijfsgebouw alleen wat betreft de dakhelling (deels plat afgedekt) niet voldoet aan de aangegeven bebouwingsgrenzen. In onderhavig geval is echter geen sprake van een volledig plat afgedekte nieuwe schuur. Het betreft een 'afgeknotte' kap, waarbij de kap een toegestane dakhelling van 52° heeft. De dakhelling van de gewenste schuur leidt niet tot ruimtelijk-planologische bezwaren.

Paardenbak

In de beleidsnota 'Polder Paarden, paardenhouderijen en paardenbakken' is beschreven hoe om-gegaan dient te worden met verzoeken omtrent paardenbakken. Onderscheid wordt gemaakt tussen een particuliere paardenbak c.q. een professionele paardenhouderij (met agrarische paardenbak). In onderhavig geval wordt geen paardenhouderij voorgestaan. Tevens is in strikte zin geen sprake van een particuliere paardenbak, aangezien de paardenbak in gebruik wordt genomen met betrekking tot de onderneming Tara's Flow. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan echter gezegd worden dat de voorwaarden zoals ze gelden voor een particuliere paardenbak, tevens voor onderhavig geval van belang (kunnen) zijn. Onder andere de volgende voorwaarden zijn aan de orde:

- a. het eigendomsperceel moet groter zijn dan 5.000 m²;
- b. de paardenbak mag niet groter zijn dan 800 m²;
- c. de paardenbak moet in lengterichting worden aangelegd;
- d. de paardenbak moet op gearceerde gronden worden aangelegd;
- e. ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m² en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak in zijn geheel op productiegebied I worden gerealiseerd;
- f. ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m² dient de paardenbak binnen 40 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;
- g. ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m² en 2500 m² en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak deels op productiegebied I worden gerealiseerd;
- h. ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m² en 2500 m² dient de paardenbak binnen 20 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;

- i. de paardenbak dient in ieder geval binnen 100 meter van de bestemming wegen te worden gerealiseerd;
- j. de paardenbak dient overwegend in het verlengde van bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- k. indien de paardenbak in z'n geheel binnen gearceerde gronden ligt, mogen er lichtmasten op deze gearceerde gronden worden gerealiseerd;
- l. lichtmasten mogen niet hoger zijn dan 5 meter en mogen niet leiden tot lichtoverlast;
- m. voor zover de paardenbak op productiegebied I wordt gerealiseerd, dient deze binnen de "verlengde" grenzen van de gearceerde gronden te worden gesitueerd;
- n. de paardenbak mag van een omheining van maximaal 1,5 meter hoogte worden voorzien;
- o. de paardenbak dient op basis van de ontwikkelingsvisie des Beemsters landschappelijk te worden ingepast, inhoudende dat voor de omheining ervan gebruik moet worden gemaakt van streekeigen beplanting en/of materialen die niet opvallen in het landschap.

In onderhavig geval wordt niet voldaan aan de aspecten d, g, h en i. De oppervlakte van de gearceerde gronden, behorende bij de woonbestemming, is gelegen tussen de 1.500m² en 2.500m². De voorgestane paardenbak is *in zijn geheel* op agrarisch productiegebied I geprojecteerd en niet gelegen binnen een afstand van 20m vanaf de grens van de gearceerde gronden met productiegebied I. Ook bevindt de paardenbak zich (net) niet binnen 100 meter van de bestemming 'wegen'.

Gesteld moet worden dat de punten j en m van de bovengenoemde voorwaarden als de meest belangrijkste kan worden aangemerkt. In onderhavig geval geldt dat de paardenbak overwegend in het verlengde van bestaande bebouwing wordt gesitueerd.

Vanuit het projectbureau Des Beemsters wordt, gelet op de geplande bebouwing en inrichting op het perceel, de voorgestane situering van de paardenbak in het kader van des Beemsters acceptabel bevonden. Gezien de bestaande situatie heeft de plaatsing van de paardenbak op de voorgestane plaats geen onevenredige invloed op de openheid van het landschap ter plaatse. Ondanks de planologische strijdigheden met de punten uit de beleidsnotitie Polder paarden, kan de voorgestane (situering van de) paardenbak worden verantwoord.

Er zijn voorts geen kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam in het geding. In onderhavig plangebied Zuiderweg 18a kan niet gesproken worden van een waardevol zichtmoment naar het fort. Per saldo zal de bebouwingstoename niet aanzienlijk groot zijn. Daarbij geldt dat de nieuw te realiseren bebouwing hoofdzakelijk achter de bestaande woning op het perceel is gesitueerd. Daarnaast is onderhavig perceel grotendeels omzoomd met opgaand groen.

Meetbare doelstelling

Rechtsgeldige omgevingsvergunning

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- In beginsel planologische medewerking verlenen aan de herbouw van een schuur (paardenstal/koetshuis) en de realisatie van een paardenbak ten behoeve van de te vestigen onderneming Tara's Flow op het perceel Zuiderweg 18a te Zuidoostbeemster;
- Verklaren dat voor onderhavig bouwplan een verklaring van geen bedenking niet is vereist.

Communicatie

Aanvrager wordt middels een brief op de hoogte gebracht van uw besluit.