

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Bügel Hajema
Mevrouw C. Hiskemuller
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN

VERZONDEN 28 JULI 2017

uw brief van
28 februari 2017

uw kenmerk

ons kenmerk ...
1386189

datum
25 juli 2017

onderwerp

Beginseluitspraak principeverzoek uitbreiding agrarisch bedrijf Oosthuizerweg 78

Geachte mevrouw Hiskemuller,

Op 28 februari 2017 is door Bügel Hajema namens maatschap Smit een principeverzoek ingediend met betrekking tot het uitbreiden van het agrarisch bedrijf op het perceel Oosthuizerweg 78 te Noordbeemster. Concreet betreft het verzoek het oprichten van een stal en een tweede bedrijfswoning, het realiseren van een tweede ontsluiting en opslagsilo's en het verbreden van de westelijke kopergravuresloot (tbv watercompensatie).

Wij nemen in beginsel een positieve grondhouding aan ten aanzien van uw principeverzoek, maar geven daarbij wel de nodige voorwaarden en aandachtspunten mee. Wij hebben voorts besloten nader inzicht te willen verkrijgen in de economische uitvoerbaarheid van uw project.

Hieronder wordt onze beginseluitspraak nader toegelicht.

Achtergrond principeverzoek

Het agrarisch bedrijf te Oosthuizerweg 78 wordt door de ouders overgedragen aan hun dochter en zoon. Het gezin woont op dit moment gezamenlijk in de stolp. Beide kinderen (ondernemers) gaan het bedrijf volledig runnen om een volwaardig inkomen voor twee gezinnen te kunnen behalen. Voor een optimale en toekomstbestendige bedrijfsvoering wordt het agrarisch bedrijf gemoderniseerd en uitgebreid. Het plan is dat de ene ondernemer met gezin in de stolp gaat wonen en de andere ondernemer met het gezin in de nieuw te bouwen woning gaat wonen. Door uw cliënt wordt gesteld dat de huidige stolp geen ruimte biedt voor de huisvesting van twee gezinnen. Daarnaast spelen privacy-overwegingen mee in de wens voor een losse tweede woning.

De wens voor een tweede ontsluiting komt voort uit het beperken van trillingen aan de stolp, het verkleinen van gezondheidsrisico's (vuile en schone weg), het verbeteren van de verkeersveiligheid op het erf en Oosthuizerweg, en de eisen van toeleveranciers.

Bestemmingsplan Buitengebied 2012

Het geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied 2012'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. Agrarische bedrijfsbebouwing is uitsluitend in het agrarisch

bijlage: formulier ontheffing bodemonderzoek

behandeld door:
J.D. Haagsma

telefoonnummer
0299-452301

bouwwak toegestaan. De nieuw op te richten stal valt zowel zijwaarts als achterwaarts buiten het bouwwak. Ook de opslagsilo's zijn buiten het bouwwak gelegen.

Binnen het bouwwak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan; de gewenste tweede vrijstaande woning, tevens gelegen buiten het bouwwak, is zodoende ook in strijd met het bestemmingsplan.

De beoogde tweede ontsluiting (dam) is gelegen op gronden met de bestemming 'Water', alwaar enkel bestaande ontsluitingen zijn toegestaan.

Ten slotte is voor dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van belang, waarbij de gronden bestemd zijn voor behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De gewenste te verbreden sloot betreft een Kopergravesloot, waardoor de verbreding nader in dit kader moet worden beoordeeld.

Ruimtelijke overwegingen

Stal/bouwwakvergroting

Binnen het gemeentelijk beleid worden mogelijkheden geboden voor agrarische schaalvergroting. Op grond van provinciaal beleid is een bouwwakvergroting tot 2 ha mogelijk. De noodzaak van een bouwwakvergroting en de daarmee gepaard gaande stal dient aan de hand van een bedrijfsplan te worden beoordeeld door de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie (St. Abc). Relevante eisen daarbij zijn dat de diepte van het bouwwak niet meer dan 200m mag bedragen en dat een inrichtingsplan voor de ruimtelijke en landschappelijke inpassing vereist is. De beoogde stal zal in het kader van milieuzonering naar verwachting geen belemmeringen geven voor milieugevoelige woningen in de omgeving.

De beoogde stal heeft een grote impact op het landschap omdat deze in het vanuit de weg zichtbare open landschap komt te staan (vanwege de zijwaartse overschrijding) en bovendien in het verlengde van een slootarm die onderdeel uitmaakt van de kopergraveswaterlopen (is grotendeels gedempt). Het verdient aanbeveling om te onderzoeken of de stal achter de bestaande bebouwing kan worden gepositioneerd (in combinatie met andere erfinrichting silo's) en de gedempte kopergravesloot kan worden teruggehaald. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt verdient het terughalen van deze gedempte oostelijke kopergravesloot de voorkeur boven het verbreden van de nog bestaande westelijke kopergravesloot.

Voor het oprichten van de stal dient in beginsel verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In bepaalde omstandigheden bestaat echter de mogelijkheid dat hiervoor ontheffing kan worden gegeven. Dit is afhankelijk van een door u in te vullen formulier ontheffing bodemonderzoek (bijlage brief). Wij verzoeken u in het vervolgproces dit formulier volledig ingevuld retour te zenden aan de gemeente.

Tweede bedrijfswoning

De gemeentelijke Structuurvisie Beemstermaat bepaalt expliciet dat een tweede bedrijfswoning onwenselijk wordt geacht. Aannee daarbij is dat tegenwoordig een tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is. Dit gemeentelijk beleidsuitgangspunt is in lijn met provinciaal beleid opgesteld. Thans is echter in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bepaald dat een extra bedrijfswoning mogelijk is mits dit noodzakelijk is voor het toezicht op de bedrijfsvoering. Wij zouden hierop aan willen sluiten, waarbij de noodzaak van de tweede bedrijfswoning eveneens aan de hand van een bedrijfsplan dient te worden beoordeeld door de St. Abc. Vanuit milieuzonering worden op voorhand geen belemmeringen gezien.

Stedenbouwkundig wordt vanuit ruimtelijke kwaliteit/erfinrichting op voorhand echter niet de noodzaak ingezien om van het principe van een enkel hoofdwoongebouw per perceel af te wijken. De bestaande stolp is een groot volume (ca. 400 m² footprint) dat ook twee huishoudens zou moeten kunnen huisvesten. Verzocht wordt daarom om, na een gebleken noodzaak, eerst splitsing van de stolp als uitgangspunt te nemen.

Tweede ontsluiting

De beoogde tweede ontsluiting wordt getoetst aan het gemeentelijk dammen en bruggenbeleid. Een tweede ontsluiting ten behoeve van een agrarisch bedrijf, hoewel vanuit landschappelijk perspectief gezien niet optimaal, is mogelijk als de noodzakelijkheid wordt aangetoond. De noodzakelijkheid kan bij de advisering door de St. Abc worden meegenomen. Bij gebleken noodzaak, dient de breedte nog nader beoordeeld te worden aan de hand van draaicirkeldiagrammen. Het dammen en bruggenbeleid geeft de nadrukkelijke voorkeur voor een brug boven een dam. Aandachtspunt is ook de afstand van de nieuwe (schone) toegangsweg tot de Kopergravesloot. Aangezien de provincie wegbeheerder is, dienen zij ook nadrukkelijk in te stemmen met een nieuwe oprit.

Beginseluitspraak

Wij spreken op basis van bovenstaande in beginsel een positieve grondhouding uit ten aanzien van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf te Oosthuizerweg 78 te Noordbeemster, onder de volgende voorwaarden en aandachtspunten:

- planologische medewerking wordt uitsluitend verleend door middel van het vaststellen van een postzegelbestemmingsplan ex art. 3.1. Wet ruimtelijke ordening, dat door initiatiefnemer dient te worden aangeleverd en voorziet in een goede ruimtelijke ordening;
- ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid dient tussen initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst te worden afgesloten (plankosten en mogelijke boven- en ondergrondse projectkosten);
- de noodzaak van alle gevraagde voorzieningen (qua aanwezigheid en afmetingen), evenals de bouwvlakvergroting, dient te worden aangetoond door de Stichting Abc (op kosten van initiatiefnemer), op basis van een nog door initiatiefnemer aan te leveren bedrijfsplan;
- vanwege stedenbouwkundige overwegingen de tweede bedrijfswoning (bij voorkeur) in de vorm van een splitsing van de stolp vorm te geven in plaats van een tweede vrijstaande bedrijfswoning, de beoogde stal (bij voorkeur) zijwaarts verschuiven achter bestaande bebouwing, en (bij voorkeur) terughalen van de gedempte oostelijke kopergravesloot, en dit meenemen in een door initiatiefnemer op te stellen inrichtingsplan voor de ruimtelijke en landschappelijke inpassing, dat door de gemeente (stedenbouw) akkoord bevonden moet worden;
- aandacht voor bodem (ontheffing bodemonderzoek mogelijk);
- aandacht voor afvoer vuilwater tweede bedrijfswoning;
- initiatiefnemer dient op zijn kosten de ondergrondse infrastructuur middels een KLIC melding in beeld te brengen.

Bovengenoemde beginseluitspraak is onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad (bestemmingsplan), de provincie (wegbeheerder en bestemmingsplan) en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (ingeval van septictank).

Als onderdeel van onze beginseluitspraak wensen wij graag nader inzicht in de economische uitvoerbaarheid van dit project. In lijn met de positieve ruimtelijke grondhouding hebben wij ons uitgesproken om de economische uitvoerbaarheid nader (ambtelijk) te onderzoeken. Mocht u over willen gaan tot vervolgstappen in (de vormgeving van) dit project, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de heer M. Matthijsse (0299 452792) of mw. P. Hania (0299 452732) van team Projecten.

Vervolg

Nadat er voldoende duidelijkheid is over de economische uitvoerbaarheid van uw project en u ten aanzien van de tweede ontsluiting contact met de Provincie Noord-Holland heeft opgenomen, kunt u een uitgewerkt bedrijfsplan en inrichtingsplan (laten) opstellen en aanleveren. Dit zal dan door de gemeente worden voorgelegd aan de Stichting Abc en aan het team stedenbouw. Pas na gebleken noodzaak en een geaccordeerde erfinrichting, kunt

u overgaan tot het op kosten van initiatiefnemers (laten) opstellen en aanleveren van een (postzegel)-bestemmingsplan. Wij adviseren u nadrukkelijk om een concept van het bestemmingsplan ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen.

De mogelijkheid bestaat om een aanvraag tot toepassing van de gemeentelijke coördinatie-regeling ex 3.30 Wet ruimtelijke ordening in te dienen. De toepassing van de coördinatie-regeling is gemandateerd aan het college. Ingeval van de coördinatie-regeling zal de procedure ten aanzien van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd plaatsvinden, en kan op integrale wijze toegewerkt worden naar een onherroepelijk(e) bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Voor een gecoördineerde procedure geldt een richttermijn van 6 tot 8 maanden na indiening.

Wij maken u er daarbij op attent dat voorafgaand of gelijktijdig met het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning, een milieumelding ingediend dient te worden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de volgende website:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/activiteitenbesluit/melding-aim/>

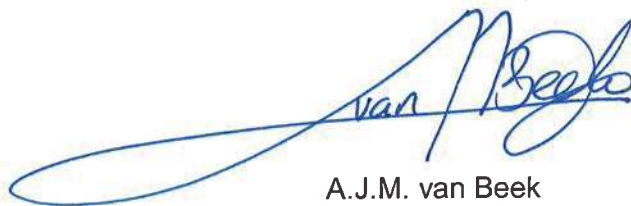
Tot slot

Wij wijzen u er op dat deze brief slechts een informatief karakter heeft. Dit betekent dat u tegen het gestelde in deze brief geen bezwaarschrift kunt indienen.

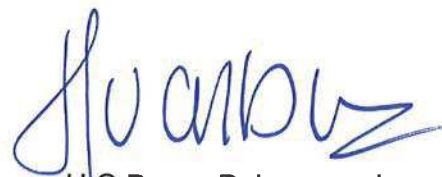
Wij zijn uitgegaan van de door u verstrekte gegevens in het verzoek. Daarbij is de uitspraak gedaan op grond van thans geldende regels, geldend beleid en inzichten daaromtrent. Als u binnen één jaar na dagtekening van onderhavige brief geen formele aanvraag hebt ingediend, gaan wij ervan uit dat uw voorgenomen plannen geen doorgang vinden.

Wij gaan ervan uit dat u door middel van deze brief voldoende op de hoogte bent gesteld, en dat u uw cliënt op de hoogte brengt van de inhoud van deze brief. Mocht u nog vragen hebben over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer J.D. Haagsma via telefoonnummer (0299) 452 301 of per mail j.d.haagsma@purmerend.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek
burgemeester



H.C.P. van Duivenvoorde
gemeentesecretaris

Team Toezicht en Handhaving
Postbus 15, 1440 AA Purmerend
Algemene informatie 0299 - 452406
Telefax 0299 - 452660

bijlage 1

Ontheffing bodemonderzoek
datum van ontvangst:

Vragenlijst t.b.v. mogelijke ontheffing bodemonderzoek

Het invullen van de vragenlijst geeft mogelijk ontheffing in combinatie met een bodemkwaliteitskaart (relatief schone zone) en een BIS-toets. Ontheffing kan niet worden gegarandeerd.

1. ALGEMENE GEGEVENS

1.1 Gegevens aanvrager

Toelichting: degene die de aanvraag doet dient hieronder zijn/haar persoonsgegevens te vullen

Naam en voorletters :

Adres :

Postcode/Plaats :

Telefoon :

Emailadres :

1.2 Ligging Locatie

Adres :

Postcode/Plaats :

2. HISTORIE

2.1 Is er op de locatie een bedrijf gevestigd (geweest)?

Nee

Ja, soort bedrijf :

Gedurende periode :

3.3 Hebben er calamiteiten/morsingen/lekkages van vloeistoffen plaatsgehad?

- Nee
- Ja, namelijk :

3.4 Overige informatie met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging?

- Nee
- Ja, namelijk :

N.B. Onvolledig ingevulde of ingediende verzoeken om ontheffing worden niet in behandeling genomen. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met het team Vergunningen en Handhaving, mevrouw I. List, telefoonnummer 0299 - 452406

Ondergetekende verklaart hierbij dat hij/zij de bovenstaande vragen naar waarheid heeft ingevuld

Plaats en datum:

Handtekening:

.....

.....

Naam in blokletters: