



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1565402

Datum:
12 april 2022

Portefeuillehouder:
T. Kroese

Domein / Team:
RUID / OMGE

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Hobrederlaan 1 – 2022"

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Hobrederlaan 1 -2022" vast te stellen. Dit plan maakt een verschuiving van het bouwvlak op het agrarische perceel Hobrederlaan 1, Zuidoostbeemster, mogelijk.



Purmerend, 12 april 2022

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

De eigenaren van het perceel Hobrederlaan 1, Zuidoostbeemster hebben een verzoek ingediend ter wijziging van het bestemmingsplan voor hun perceel. Hier staat op dit moment een stolpboerderij, gelegen aan de Hobrederweg. Zij willen de stolp slopen en op hetzelfde perceel, maar dan aan het andere eind, herbouwen, met daarbij een schapenschuur. De bedoeling is om hier een schaphouderij en -fokkerij te beginnen.

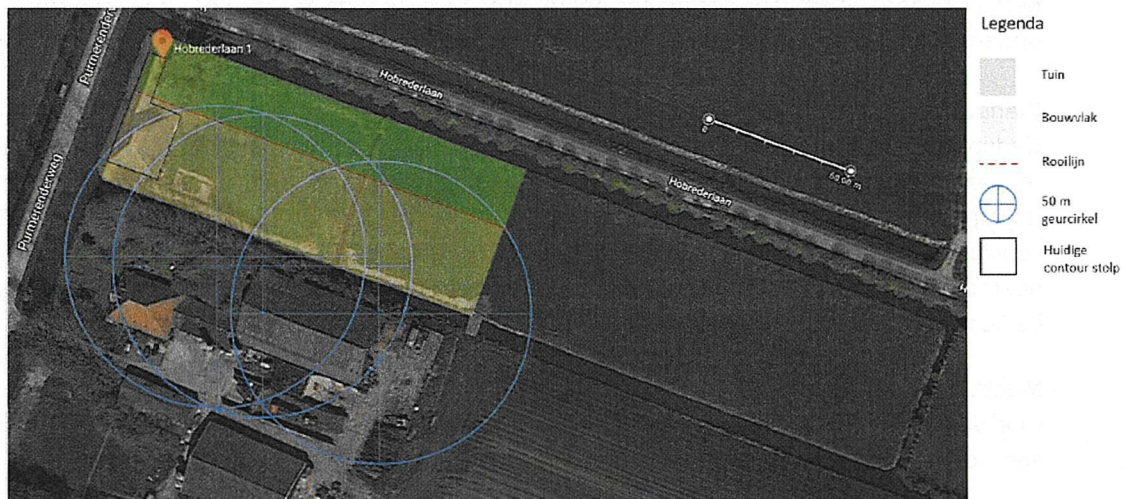


Foto van de stolp Hobrederlaan 1, op de hoek van de Hobrederlaan en de Purmerenderweg.

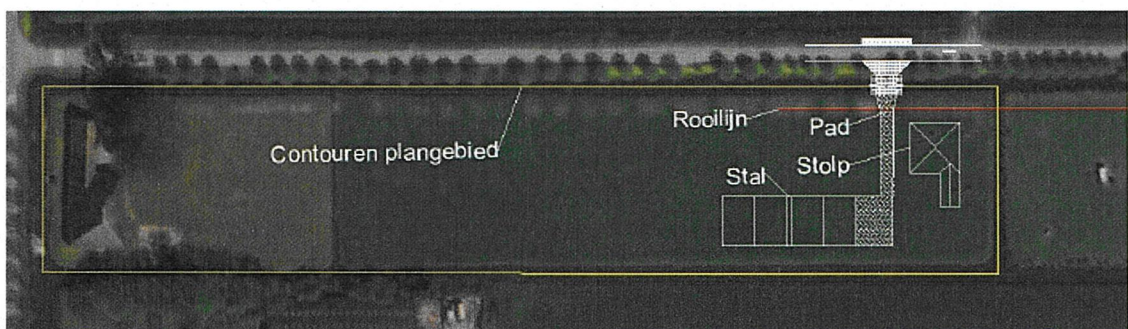
Wij hebben besloten hiervoor de procedure te starten. Hoewel wij in principe afwijzend staan ten opzichte van het slopen van stolpboerderijen, hebben wij in dit geval redenen gezien om hier een uitzondering te maken. De stolp verkeert in een zeer vervallen staat, het resultaat van drie decennia aan verwaarlozing van het onderhoud door de vorige eigenaren. Restauratie is een kostbare zaak en niet gewenst. De boerderij staat namelijk zeer dicht bij het veehouderijbedrijf op het naastgelegen perceel, Purmerenderweg 27. Hoewel bewoning planologisch nog wel mogelijk is, is het vanwege de huidige milieueisen niet meer gewenst of verantwoord om te verlangen dat de stolp opnieuw als woning in gebruik genomen wordt, mede gezien de nabijheid van een melkveebedrijf op het naastgelegen perceel. Vrijwel de gehele stolp valt binnen de geurcirkels die vanwege dit bedrijf gelden. Het perceel kent een relatief groot bouwvlak, maar verplaatsing van de stolp binnen dit bouwvlak is ook niet mogelijk. Het gehele bouwvlak valt binnen de geurcirkels, zie de tekening op de volgende pagina.

Bovendien is het verwijderen van de bebouwing op de hoek Hobrederlaan-Purmerenderweg, ondanks de aanduiding 'karakteristieke stolp' die er in het bestemmingsplan aan gegeven is, een verrijking voor de omgeving. De bebouwing staat als grote dissonant aan de Purmerenderweg, dicht op het water en uit de rooilijn van de naastgelegen gebouwen. Het verwijderen van de bebouwing op de hoek geeft de Purmerenderweg (die hoger ligt in hiërarchie) een upgrade, wat vanuit stedenbouw als positief wordt ervaren. Tevens wordt de verkeersveiligheid op het kruispunt verbeterd door meer overzicht te creëren.

Afbeelding 7: Geurcirkels vanaf hoeken van de stal van Mts. De Wit op kavel Hobrederlaan 1



Wat verzoekers willen, is verplaatsing van het bouwvlak naar de oostelijke helft van het perceel. Deze helft valt vrijwel geheel buiten de geurcirkels, zoals ook op bovenstaande afbeelding te zien is.



Nieuwe (gewenste) situatie

Oplossingsrichtingen

Het perceel valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021' en heeft de agrarische bestemming. Zoals aangegeven, is hierin een bouwvlak aan de westelijke zijde van het perceel gelegd, waar de bestaande stolp ook staat. Om medewerking aan het verzoek te kunnen verlenen, is wijziging van het bestemmingsplan nodig waarbij het huidige bouwvlak wordt verplaatst naar de oostelijke zijde. De agrarische bestemming blijft behouden. De stolp blijft fungeren als bedrijfswoning bij de schapenhouderij.

Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel opgesteld, 'Hobrederlaan 1 – 2022' (bijlage 1). Hierin is het bouwvlak op de aangegeven wijze verplaatst. In de regels is opgenomen dat de bestaande stolp en toegangsbrug gesloopt dienen te worden na gereedkoming van de nieuwe stolp. In de toelichting is aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan alle relevante wetgeving. Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie voorgelegd, die is akkoord.

Deze ontwikkeling is niet meegenomen in de algehele (partiële) herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de Beemster. Het uitgangspunt van de partiële herziening is dat deze conserverend werd opgesteld. In enkele gevallen zijn wijzigingen wel

meegenomen, het betrof daarbij kleine, niet ingrijpende wijzigingen waarvoor geen nadere onderzoeken gedaan hoefde te worden. Het gaat in onderhavig geval om een wijziging van een dergelijke aard en omvang dat dit een aparte procedure vergde en waarvoor ook meerdere onderzoeken gedaan moesten worden.

Zienswijze

Gedurende de termijn van terinzageligging is één zienswijze ontvangen. Deze is reeds aan uw raad toegezonden als ingekomen stuk. Naar aanleiding hiervan is een Nota van zienswijzen opgesteld (bijlage 2), waarin de zienswijze verkort wordt weergegeven en van commentaar voorzien. De conclusie van de Nota is dat - na volledige afweging van alle belangen - de zienswijze geen aanleiding geeft om de onderhavige planologische procedure te staken en af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Meetbare doelstellingen:

Doel van het besluit is om een passende planologische regeling te creëren voor de verplaatsing van een woning op Hobrederlaan 1, Zuidoostbeemster.

Financiële consequenties:

Voor betreffend bestemmingsplan behoeft geen exploitatieplan door uw raad te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met verzoekers is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor zij de gemeentelijke kosten vergoeden.

Communicatie:

Initiatiefnemers hebben hun bouwplan overlegd met de naastgelegen veehouderij, die heeft positief hierop gereageerd.

Relatie met fusie:

n.v.t.

Duurzaamheid:

Over dit aspect kan in dit stadium weinig gezegd worden. In dit bestemmingsplan gaat het enkel om de verschuiving van het bouwvlak, het ontwerp voor de stolpboerderij is nog niet gereed. Aanvragers hebben in de toelichting wel aangegeven dat zij voornemens zijn om een groot deel van de energiebehoefte op te wekken door middel van zonnepanelen die op de stal worden geplaatst. Daarnaast gaan zij onderzoeken of dit aangevuld kan worden met energie van een aardwarmtepomp.

Monitoring/evaluatie:

n.v.t.

Voorstel:

1. het bestemmingsplan 'Hobrederlaan 1 – 2022', (ID-code: NL.IMRO.0439.BPHOBREDERLAAN1-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 Purmerend,
de secretaris de burgemeester,

Registratienummer: 1565402

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hobrederlaan 1 – 2022'

Bijlage(n):

1. (Ontwerp-)bestemmingsplan "Hobrederlaan 1 – 2022"
2. Nota van zienswijzen

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2022,

overwegende dat:

- de eigenaren van het perceel Hobrederlaan 1, Zuidoostbeemster, hebben verzocht om medewerking aan het verplaatsen van het bouwvlak op dit perceel naar een locatie op hetzelfde perceel,
- het vigerende bestemmingsplan, 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021' deze verplaatsing niet toelaat;
- tegen de verplaatsing van het bouwvlak geen bezwaren van planologische of landschappelijke aard bestaan;
- een ontwerp-bestemmingsplan, 'Hobrederlaan 1 - 2022' is aangeleverd waarin is aangetoond dat de verplaatsing van het bouwvlak in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- gebleken is dat deze ontwikkeling geen ernstige milieugevolgen heeft, waardoor er geen milieueffectrapport nodig is;
- dit ontwerp gedurende zes weken, van 31 januari tot en met 14 maart 2022, voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerp één zienswijze is ingediend;
- deze geen aanleiding vormt om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien;
- 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 door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Hobrederlaan 1 – 2022', (ID-code: NL.IMRO.0439.BPHOBREDERLAAN1-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 d.d. 2 juni 2022

de griffier,

de voorzitter,