



Uw brief van 30 september 2015
Uw kenmerk n.v.t.
Ons kenmerk: 23657
Behandeld door: R. Koelman
Telefoonnummer: 0228 - 352 352
Bijlage Advies AB commissie

Beerepoot Wijdenes BV
Kerkbuurt 66
1608 EN Wijdenes

Datum: 4 mei 2016
Onderwerp: Principeverzoek Kerkbuurt 66a wijzigen bestemming en vergroten bouwvlak

Geachte mevrouw Beerepoot,

Op 15 september 2015 ontvingen wij uw principeverzoek voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming en het realiseren van een bedrijfsgebouw buiten het bouwvlak op het perceel Kerkbuurt 66a te Wijdenes. Wij delen u hierover het volgende mee.

Ingenomen standpunt

Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan de gevraagde bestemmingswijziging conform de bepalingen van artikel 8.6.1 van de regels van het bestemmingsplan. Aan medewerking verbinden wij de voorwaarde van een getekende planschadeovereenkomst.

Wij zullen geen medewerking verlenen aan een bedrijfsgebouw buiten het bestaande bouwvlak. Hoe wij tot ons standpunt zijn gekomen wordt onderstaand nader toegelicht.

Bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid'

Uw perceel bevindt zich in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid'. Uw bedrijfsperceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' (artikel 8 van de regels) gekregen. Ter hoogte van de door u gevraagde bebouwing gelden de volgende bestemmingen:

Bestemming 'Agrarisch' (artikel 3 van de regels)

De bestemming ter hoogte van de gevraagde bedrijfsgebouwen is 'Agrarisch'. Het verzoek is strijdig met deze bestemming. In artikel 3.2.1 sub a is bepaald dat uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering gebouwd mogen worden. deze gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd (artikel 3.2.1 sub b). Ter plaats is geen bouwvlak aanwezig.

Bestemming 'Weidevogelleefgebied' (artikel 50 van de regels)

Tevens is de dubbelbestemming 'weidevogelleefgebied' van toepassing. In artikel 50.5.2 sub a is bepaald dat geen gebouwen (of bouwwerken, geen gebouwen) mogen worden gebouwd

anders dan in een bestaand bouwvlak of de uitbreiding van een bestaand bouwvlak. Bepaald is dat hiervan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits (onder meer) geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en een groot openbaar belang wordt gediend.

Uw verzoek is, gezien het bovenstaande, in strijd met het bestemmingsplan zodat medewerking alleen overwogen kan worden in afwijking van het bestemmingsplan.

Afweging

Binnenplanse wijzigingsprocedure

Het bestemmingsplan heeft in artikel 8.6.1 een mogelijkheid de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' te wijzigen naar 'agrarisch'. Om te kunnen beoordelen of toepassing van de wijziging naar een agrarische bestemming voor uw bedrijf mogelijk is, is op grond van artikel 8.6.1 onder f van de regels het advies van de Agrarische beoordelingscommissie gevraagd.

De commissie heeft in haar advies van 6 april 2016 aangegeven dat uw bedrijf past in de definitie van het bestemmingsplan voor een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Wij zijn dan ook bereid de bestemming te wijzigen. U dient aan te tonen dat u aan de overige voorwaarden van artikel 8.6.1 voldoet. Deze procedure kan alleen worden toegepast binnen de grenzen van de huidige bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf'. Een bouwvlakvergroting kan hiermee niet worden bewerkstelligd.

Bedrijfsgebouw buiten bouwvlak

Omdat het door u gevraagde bouwwerk buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Weidevogelleefgebied' ligt dient bij afwijking van het bestemmingsplan onder meer aangetoond te worden dat van een groot openbaar belang sprake is. Wij constateren dat een openbare belang ten behoeve van uw bouwplan niet kan worden aangetoond.

Zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid bieden geen mogelijkheid van deze voorwaarde af te wijken. Wij zijn dan ook niet bereid medewerking te verlenen aan een bouwplan dat in strijd is met artikel 50 van de regels.

Conclusie

Gezien het advies van de AB commissie zijn wij bereid medewerking te verlenen met toepassing van de binnenplanse wijzigingsprocedure om de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' te wijzigen naar een agrarische bestemming. Geen medewerking wordt verleend aan het bouwen buiten het bouwvlak vanwege de strijdigheid met de bestemming 'Weidevogelleefgebied'.

Strijdig gebruik

Wij hebben geconstateerd dat u gronden buiten uw bouwvlak in gebruik heeft genomen. U heeft verhardingen aangebracht en een hekwerken geplaatst binnen de bestemming 'agrarische' en 'weidevogelleefgebied'. Uit ons archief is niet gebleken dat hiervoor vergunning verleend is. In beginsel dienen wij hiertegen handhavend op te treden. Wij nodigen u uit om met ons hierover in gesprek te gaan.

Procedure

Met inachtneming van vorenstaande kunt u een formeel verzoek in dienen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' waarbij rekening dient te worden gehouden met vorenstaande toetsingskader.

Planschade – en realisatieovereenkomst

Voorwaarde voor medewerking is dat wij een door u ondertekend exemplaar 'planschade overeenkomst' vooraf hebben ontvangen. Wij zullen u de overeenkomst op uw verzoek toezenden. Voor het opstellen van dit contract hebben wij van u een kopie van een geldig legitimatiebewijs nodig.

Principeverzoek

Wij hebben uw verzoek beschouwd als een principe verzoek. Een principe verzoek is een mededeling en geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 1.3 Awb), waartegen u bezwaar en beroep kunt indienen. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegen de beslissing op een formele aanvraag.

Deze reactie is gebaseerd op het huidige beleid. Om u in de gelegenheid te stellen het bouwplan te ontwikkelen of verder uit te werken leggen wij vast dat deze principe-uitspraak een geldigheidsduur heeft van één jaar na datum van verzending van deze brief. Als u na die periode formeel een verzoek om wijziging doet of een omgevingsvergunning aanvraagt, toetsen wij deze aan het dan geldende beleid.

U loopt dus het risico, dat u het bouwplan niet kunt realiseren als het beleid in die periode gewijzigd is. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Koelman op telefoonnummer 0228-534100.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland,



R. Koelman

Medewerker afdeling Ruimte

Zaaknummer:	23657			
Datum opstellen afweging:	15 september 2015			
Openbaar:	Ja			
Afdeling:	Ruimte			
Medewerker:	RK			
Onderwerp:	Principeverzoek bedrijfsgebouw buiten bouwvlak Kerkbuurt 66a in Wijdenes			
Reactie/Advies				
1. Medewerking te verlenen aan een procedure die leidt tot een wijziging naar een agrarische bestemming 2. Aan medewerking de voorwaarden van een planschadeovereenkomst te verbinden 3. Geen medewerking te verlenen aan een uitbreiding van het bouwvlak buiten de bestemming vanwege de strijdigheid met de bestemming Weidevogelleefgebied.				
Besproken met: M. Groefsema				
Toelichting: In een principeverzoek van 15 september 2015 wordt gevraagd een overkapping te bouwen ten behoeve van opslag van bedrijfsmatige goederen van het aldaar gevestigde bedrijf Beerepoot Wijdenes B.V. De overkapping heeft een oppervlakte van 2650m². Goot- en nokhoogte zijn respectievelijk 6 en 10 meter. Met het bouwplan ontstaat een bebouwde oppervlakte van ca 1 ha. Het verzoek bevat 2 delen: 1. Wijzigen van bestemming 'Bedrijf – Loonbedrijf' naar 'Agrarisch'. 2. Vergroten van het bouwvlak buiten de bestemming 'Bedrijf – Loonbedrijf' Indien positief besloten wordt door het college is de wens van verzoeker om in pandig permanente huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. <u>Wettelijk en beleidskader</u> Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan Drechterland Zuid (en eerste herziening). Het bouwwerk wordt gevraagd buiten het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf', in de bestemming 'Agrarisch (artikel 3 van de regels). Er zijn de volgende strijdigheden: <i>Bestemming 'Agrarisch'</i> Uit artikel 3.2.1.a blijkt dat er uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogen worden gebouwd. Uit artikel 3.2.1.b blijkt dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een (agrarisch) bouwvlak mogen worden gebouwd. Het plan ligt buiten een agrarisch bouwvlak. Het plan is daarmee ook in strijd met deze regeling. Daarnaast is het de vraag of activiteiten van het bedrijf (binnen de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf') binnen de agrarische bestemming passen.				

Bestemming 'Weidevogelleefgebied'

Uit artikel 50.5.2.a blijkt dat geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen mogen worden gebouwd anders dan in een bestaand bouwvlak of de uitbreiding van een bestaand bouwvlak. Het bouwplan is daarom in strijd met deze regeling. Artikel 50.5.3 (Afwijken van de bouwregels) stelt dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 50.5.2, mits:

- a. **geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is;**
- b. **een groot openbaar belang wordt gediend met het verlenen van de omgevingsvergunning;**
- c. er in het geval van woningbouw sprake is van de regeling Ruimte voor Ruimte als bedoeld in artikel 16 van de provinciale verordening en waarbij natuurdoelen leidend zijn;
- d. woningbouw bijdraagt aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuur kwaliteiten van het landschap;
- e. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
- f. de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld sub a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
- g. de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de provinciale verordening in acht genomen zijn.

Overleg Provincie Noord Holland

12 NOVEMBER 2015

In een mail van 12 november 2015 aan Provincie Noord Holland is een reactie gevraagd. Telefonisch heeft de heer Gijtenbeek de gemeente verwezen naar Cees Brinkman van NHN – Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord NV in het kader van de aan te tonen nut en noodzaak. In de vergadering van het ontwikkeling bedrijf (d.d. 2 december 2015) is echter geconstateerd dat deze vraag niet binnen die organisatie besproken dient te worden. Zij gaan alleen over bedrijfsverhuizingen en zullen in deze kwestie geen uitspraak doen. De heer Gijtenbeek geeft aan dat de provincie niet op voorhand een probleem heeft met dit plan. Nut en noodzaak dient wel als voorwaarde te worden aangetoond. Ook dient daarbij aangetoond te worden dat er netto geen verstorende effecten optreden in het Weidevogelleefgebied.

21 APRIL 2016

In een gesprek met Gijtenbeek op 21 april 2016 is aangegeven dat de provincie geen bezwaar heeft tegen het wijzigen van de bestemming naar 'agrarisch'. Zeker nu het advies van de AB commissie hiertoe strekt en daarmee 'nut en noodzaak' is aangetoond.

Echter, in tegelstelling tot het gestelde op 12 november 2015, is de bestemming 'Weidevogelleefgebied' nu wel een onoverkoombaar obstakel. Waar eerder, volgens Gijtenbeek, artikel 25 (Weidevogelleefgebied) onder lid 3 sub d ruimte gaf om aan te tonen dat geen netto verstoring optreedt bij een dergelijke ontwikkeling, blijkt nu (volgens Gijtenbeek en interne specialist van de provincie) dat het artikel in samenhang met de overige leden van het artikel gelezen dient te worden. Aan sub a en b kan niet worden voldaan. Onderstaand de schriftelijke reactie van 21 april 2016 van de provincie:

'Het plangebied is gelegen in het Weidevogelleefgebied. Activiteiten hierbinnen zijn alleen mogelijk als blijkt dat er geen reële alternatieven aanwezig zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. Indien dit wordt aangetoond dan moet de initiatiefnemer de potentiële natuurwaarden die verloren gaan, op eigen kosten compenseren. Bovendien moet geborgd worden dat de maatregelen ten behoeve van de compensatie daadwerkelijk worden uitgevoerd. De haalbaarheid van het plan achten wij daarom minimaal.'

'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Bepaald is in artikel 45.2.1 dat geen bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² mogen worden gebouwd zonder een archeologisch rapport. Nader archeologisch onderzoek zou daarom noodzakelijk zijn.

OVERWEGINGEN

Wijzigen van bestemming 'Bedrijf – agrarisch loonbedrijf' naar 'Agrarisch'

Gezien artikel 8.6.1 (Wijziging naar agrarisch bedrijf) kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn, met in achtneming van het gestelde in sub a;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen 3 jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1,50 hectare;
- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van ten minste 1.000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de **Agrarische Beoordelingscommissie** of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- g. en verder.....

Advies Agrarische beoordelingscommissie

De AB commissie is om advies gevraagd. De volgende vragen zijn gesteld:

1. Is er sprake van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf (conform de definitie van het bestemmingsplan)?
2. Is de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk voor de bedrijfsvoering?

De commissie beantwoord beide vragen in hun advies d.d. 6 april 2016 positief. Het bestemmingsplan kent in artikel 8.6 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar agrarisch. Deze kan derhalve worden toegepast binnen de bestemming Bedrijf – agrarisch loonbedrijf.

Ad 2 Vergroten van het bouwvlak

De AB commissie constateert ook dat de gevraagde uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Omdat de wijzigingsbevoegdheid alleen ziet op een wijziging van de bestemming 'Bedrijf – agrarisch loonbedrijf', kan deze regeling niet worden toegepast op de naastgelegen bestemming 'agrarisch'. Er is voor het overige geen binnenplanse regeling om binnen de bestemming 'agrarisch' medewerking te kunnen verlenen aan een groter (dan wel nieuw) bouwvlak. Gezien de strijdigheid met de medebestemming Weidevogelleefgebied en de reactie van de provincie wordt de haalbaarheid van een bouwvlakvergroting klein geacht.

Conclusie

Vanwege strijd met het provinciale beleid (artikel 12, 14 en 25 van de Provinciale Verordening) wordt voorgesteld:

1. Geen medewerking te verlenen aan een uitbreiding van het bouwvlak buiten de bestemming vanwege de strijdigheid met de bestemming Weidevogelleefgebied.
2. Medewerking te verlenen aan een procedure die leidt tot een wijziging naar een agrarische bestemming conform de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid
3. Aan medewerking de voorwaarden van een planschadeovereenkomst te verbinden

Overleg wethouder Besseling 25 april 2016

Vanuit een stedenbouwkundig perspectief is volgens de wethouder geen bezwaar tegen het plan omdat het plan uit het zicht is van het lint en omdat aan de achterzijde reeds opslag is op het naastgelegen perceel. Ook enkele percelen verder is een dieper perceel gelegen met een bedrijfsbestemming. Echter, gezien de bovengenoemde strijdigheden ziet hij geen mogelijkheid medewerking te verlenen aan een uitbreiding van bedrijfsgebouwen.

Ook wordt op gemerkt dat de initiatiefnemer niet kan worden voorgesteld een oplossing te zoeken binnen de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' aangezien die bestemming al geheel bebouwd is. De bestemming buiten het bouwvlak is agrarisch met dubbelbestemming Weidevolgelleefgebied. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

Opmerking illegaal in gebruik genomen gronden:

De bestaande bebouwing heeft de bedrijfsbestemming gekregen. Het terrein dat in gebruik is door het bedrijf is groter en valt gedeeltelijk binnen de aangrenzende bestemming 'agrarische' en 'weidevogelleefgebied'. Dit gebruik is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Dit geldt voor een gedeelte aan de achterzijde en aan de zijkant van het perceel. Geen besluit is in het archief gevonden dat de gronden buiten de bestaande bebouwing

ten behoeve van het bedrijf gebruikt mogen worden.

Uit het archief blijkt dat vanaf 1987 geen andere gronden dan in het huidige bestemmingsplan bestemd bij dit bedrijf zouden horen. Er is geen vrijstelling verleend van het bestemmingsplan om agrarische gronden anders te mogen gebruiken. De agrarische gronden zijn sinds 2008 in eigendom van Beerepoot. Wethouder wenst een ambtelijk gesprek met initiatiefnemers om dit te bespreken.

Mei 2016/ RK

Bijlage

1. Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling

De ARO is een onafhankelijke commissie die Gedeputeerde Staten adviseert over de kwaliteit van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met impact in het landelijk gebied, als nut en noodzaak zijn aangetoond en een oplossing binnen bestaand bebouwd gebied onmogelijk is.

De leden van de ARO zijn deskundigen op het gebied van landschap, stedenbouw en cultuurhistorie. Daarbij is ook bijzondere kennis op de terreinen economie, landbouw en water in de ARO vertegenwoordigd.

Het besluit om de ARO in te stellen, vloeit voort uit de vaststelling van de provinciale Structuurvisie 21 juni 2010. De provincie wil via de ARO de kwaliteit van ruimtelijke plannen nog verder verbeteren. Voorzitter van de Adviescommissie is Bregje van Beekvelt, sectorhoofd van de sector Ruimtelijke Inrichting bij de directie Beleid van de provincie Noord-Holland.

2. Bouwlocatie



Er dient bij medewerking een landschappelijk erfinrichtingsplan te worden gemaakt gezien de Gemeentelijke structuurvisie. Geen reden wordt gezien waarom niet aan de uitgangspunten van de structuurvisie zou kunnen worden voldaan. Omdat de te bebouwen oppervlakte meer dan 800m² bedraagt, is overleg ten behoeve van watercompensatie met het Hoogheemraadschap noodzakelijk indien tot medewerking wordt besloten. Ook dient

in dat geval een overeenkomst planschade te zijn getekend.

Voorgaande bestemmingsplannen

Voor het betreffende perceel gold het bestemmingsplan **Schellinkhout, Wijdenes, Oosterleek 1999** (SWO 1999).

De bestemming was 'agrarische doeleinden II' (artikel 6 van de regels. in artikel 6 lid 3 onder e is aangegeven dat geen oppervlakte verharding is toegestaan anders dan voor de bestemming (en alleen binnen het bouwvlak?). De huidige situatie is in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Daarna gold het bestemmingsplan **Buitengebied 2004**. Het perceel had daarin de bestemming Agrarische doeleinden (artikel 9). Ook in dit bestemmingsplan is bepaald dat buiten het bouwvlak geen oppervlakte verhardingen dan wel bouwwerken (of bouwwerken geen gebouwen zijnde) gebouwd dan wel aangelegd mogen worden.

Conclusie

De huidige bestemming is daarmee op juiste gronden tot stand gekomen.