

Onderwerp: Ontwerpwijzigingsplan Zuideinde 174 Oostzaan
Vertrouwelijk: Nee
Portefeuillehouder: J. Klinkhamer
M.J.E. Cornelisse Registratienr.: "Dubbelklik hier"
Datum: 26 juli 2016
Afdeling/team: BR / Naar Raad: nee
Gebiedsontwikkeling

Het college besluit

"Gemeentesecretaris dubbelklik hier"

Samenvatting

Op 11 december 2013 heeft D. Brouwer (verder aanvrager) een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van de bestaande opslagschuur/stal. De bestaande stal wordt naar achteren toe uitgebreid. De uitbreiding komt hierdoor buiten het bouwvlak te liggen. Het perceel heeft volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan (verder bestemmingsplan), dat op 29 augustus 2013 in werking is getreden de bestemming de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op deze gronden mogen bouwwerken binnen de bouwvlakken worden opgericht (artikel 4.2.1). De uitbreiding van de stal valt buiten het bouwvlak en is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ex artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening voor vergroting van het bouwvlak (artikel 4.7.2). Op 2 juni 2015 heeft de aanvrager een wijzigingsplan ingediend waarin het plan wordt onderbouwd. Uw college is bevoegd om toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1. Het voorstel in het kort

Voorgesteld besluit

1. Medewerking te verlenen aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening voor vergroting van het bouwvlak van Zuideinde 174 in Oostzaan zoals is aangegeven in het bij dit besluit behorende ontwerpbesluit.
2. Een wijzigingsprocedure op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening op te starten.
3. Voornemen geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Beleidskader

De wettelijke bevoegdheid voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6. lid 1 sub a en is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders.

2. Aanleiding/probleem en doel

Aanleiding

Op 2 juni 2015 heeft aanvrager een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor het uitbreiden van een bestaande stal. De uitbreiding van de bestaande

stal is enerzijds nodig voor opslag en anderzijds voor het uitbreiding van de veestapel. De opslag die thans in de achterzijde van de afgeknotte stolp is gevestigd, zal in de uitbreiding worden ondergebracht. Verder wordt de buitenopslag ondergebracht in de uitbreiding.

Probleem

Het perceel heeft volgens het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' (verder bestemmingsplan), dat op 29 augustus 2013 onherroepelijk is geworden de bestemming 'Agrarisch met waarden'. In deze bestemming mogen gebouwen alleen binnen de bouwvlakken worden opgericht (artikel 4.2.1). Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.

De uitbreiding van de bestaande stal valt buiten het huidige bouwvlak. Hierdoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken, is een bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.6. lid 1 sub a Wro nodig, conform artikel 4.7.2 van bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 1,5 hectare. De aanvrager wenst zijn huidige bouwvlak te vergroten van 3.300 m² naar 3.854 m²; waarmee zijn bouwvlak uiteindelijk nog kleiner is dan 0,5 hectare.

Achtergrond

Op 17 april 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor splitsen van de stolp in twee wooneenheden. De uitbreiding van de stal zal deels worden benut voor het onderbrengen van de opslag die eerder in de stolp aanwezig was

Beoordeling

In het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een bouwvlak kan worden vergroot tot ten hoogste 1,5 hectare waarbij:

- a. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
- b. het aantoonbaar noodzakelijk is voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- c. de landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. er geen nadeliger milieuhygiënische situatie ontstaat;
- e. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- f. het woonmilieu, voor de omliggende woningen, woonwagens en woonschepen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- g. geen van de waarden als bedoeld in hoofdstuk 3 artikel 28 t/m 34 onevenredig wordt aangetast.

Ten aanzien van deze voorwaarden kan voor het perceel Zuideinde 174 Oostzaan het volgende worden gesteld:

Ad a. Een volwaardig agrarisch bedrijf is volgens de begripsomschrijving een agrarisch bedrijf dat tenminste aan één volledige arbeidskracht een inkomen verschaft. De Standaard Verdien capaciteit (25.290 euro) van het bedrijf van de aanvrager maakt dat het bedrijf valt in de categorie 'kleine bedrijven'. Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van 0,75 tot 1,5 arbeidsjaareenheden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de bedrijfsvoering genoeg inkomen genereert voor één arbeidskracht en op grond van de gehanteerde omschrijving van het bestemmingsplan, volwaardig is.

Ad b. Doordat een deel van de bestaande stolp als tweede dienstwoning wordt gebruikt, dient de daar geplaatste opslag elders te worden ondergebracht. Bovendien wordt de veestapel uitgebreid (van 18 naar 30 koeien), waardoor er meer stalruimte nodig is. Met

de uitbreiding wordt weer voldoende voorzien in de benodigde stallingsruimte en ruimte voor de veestapel.

Het bedrijf heeft naast het houden van vee ook nog 25 hectare aan agrarische natuurgebieden in beheer. Door het bedrijf de mogelijkheid te bieden te groeien heeft het toekomstperspectief. De zoon zal het op termijn volledig overnemen. Het behouden van de agrarische bedrijvigheid is van belang voor het beheer en waarde van het landschap. Het veenweidegebied waaraan het perceel grenst, is ongeschikt voor grootschalige agrarische activiteiten. Er kan minder vee worden gehouden dan bijvoorbeeld in een droogmakerij. Door de relatief kleine agrarische bedrijven nog enige ruimte te bieden om te groeien, kun je ze behouden.

Bovendien is het huidige bouwvlak zeer bescheiden van omvang dat een geringe vergroting (van huidige omvang van 3.300 m² naar 3.854 m²) in de rede ligt. Het bouwvlak dat ontstaat zal uiteindelijk minder dan 0,5 hectare bedragen.

Ad c. Uitbreiding van de stal door bouwvlakvergroting brengt geen negatieve effecten teweeg, te meer daar de achterzijde van het perceel reeds in gebruik is als agrarisch bouwperceel (opslag en werkruimte). Er worden geen bouwwerken gesloopt of beplanting weggehaald.

Ad d. De dichtstbijzijnde woning van derden (geurgevoelig object) ligt op ongeveer 62 meter. Voor wat betreft de afstand naar geurgevoelige objecten van derden betekent dit dat bij wijzigingen van dieren zonder geuremissiefactor (melkvee) een minimale afstand (van emissiepunt naar geurgevoelig object) moet worden aangehouden van 50 meter. Daarnaast dient de minimale afstand van enig dierverblijf naar een geurgevoelig object 25 meter te zijn. Het bedrijf voldoet aan deze afstandseis. Aangezien alleen het aantal stuks melkvee wordt verhoogd van 18 naar 30 is alleen deze wijziging beoordeeld.

Ad e. De vergroting van het bouwvlak vindt plaats binnen de functionele en natuurlijke grenzen van het perceel (gevormd door o.a. kavelsloten). Bovendien wordt een deel van de opslag buiten naar binnen gebracht. Hierdoor wordt de verrommeling ten gevolge van buitenopslag tegengegaan en verbeterd de ruimtelijke kwaliteit.

Ad f. Aangezien het bouwvlak naar achteren toe wordt vergroot en de uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande schuur/stal plaatsvindt, heeft deze wijziging geen invloed op de woonbebouwing in de omgeving.

Ad g. Ter plaatse geldt Zone lint D2. Gronden in deze aanvullende bestemming zijn naast de aldaar voorkomende basisbestemming, mede bestemd voor het behoud van cultuurhistorische bebouwing en het behoud van zichtlijnen. Aangezien de uitbreiding van de bestaande schuur/stal in de lengterichting naar achteren toe wordt gerealiseerd, wordt deze bestaande zichtlijnen vanuit het lint niet gewijzigd. Het verkavelingspatroon wijzigt niet, omdat de vergroting van het bouwvlak zich afspeelt binnen de bestaande verkavelingsstructuur. De openheid van het landschap wordt niet verminderd.

De conclusie is dat het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Provincie

De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (BBG). Uitgangspunt is om verstedelijking zoveel mogelijk te realiseren binnen BBG. Het perceel Zuideinde 174 is een agrarisch bouwperceel. Hierdoor wordt het perceel – en de aangevraagde vergroting van dit agrarische bouwvlak – niet tot het 'Bestaand Bebouwd Gebied' gerekend. Hierdoor is het plan niet in strijd met de Provinciale Verordening.

Doel/resultaat

Op basis van deze beoordelingen zijn er voldoende gronden om in te stemmen met het opstarten van een wijzigingsprocedure op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wro.

3. Toelichting

Betrokkenen

Intern:

- taakveld Vergunning, afdeling Dienstverlening
- taakveld Gebiedsontwikkeling, afdeling Beleid en Regie

Extern:

- de aanvrager;
- de bewoners van de naburige percelen, nrs. 172 en 176

Financiële middelen

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. De aanvrager ontwikkelt het bouwplan op eigen kosten/risico. Het college zal als het ontwerpwijzigingsplan ter inzage ligt een planschadeovereenkomst tekenen met de aanvrager. Tevens zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de aanvrager.

De raad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

Communicatie

Het door u genomen ontwerpbesluit zal op de gemeentepagina in de Kompas worden gepubliceerd en daarna ter inzage worden gelegd voor een tijdsperiode van zes weken in het gemeentehuis. Daarbij is het mogelijk voor belanghebbenden gedurende deze periode een zienswijze tegen het plan in te dienen. Indien er één of meerdere zienswijzen kenbaar worden gemaakt, zal een hoorzitting en heroverweging van het ontwerpbesluit volgen. Vervolgens wordt het college voorgesteld het ontwerp-besluit vast te stellen. Tegen dit vaststellingsbesluit staat vervolgens voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpwijzigingsplan Zuideinde 174 in Oostzaan bestaande uit:

- Toelichting Ontwerpwijzigingsplan
- Regels Ontwerpwijzigingsplan;
- Verbeelding Ontwerpwijzigingsplan;

Burgemeester en wethouders van Oostzaan;

gelezen de aanvraag om omgevingsvergunning van de aanvrager d.d. 11 december 2013 en gelezen het wijzigingsplan d.d. 2 juni 2015 voor het uitbreiden van de bestaande schuur/stal op het perceel Zuideinde 174 Oostzaan;

overwegende dat het gebied waarop het plan betrekking op heeft zal worden gerealiseerd op een perceel waar het bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" van kracht is;

dat het bouwplan valt buiten het bouwvlak valt. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht;

dat in artikel 4.7.2. 'Vergroting bouwvlak' van de regels van het vermelde bestemmingsplan is bepaald, dat zij onder specifieke voorwaarden ingevolgde artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en vergroten van een bouwvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare;

overwegende voorts, dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, aangezien het bouwvlak wordt vergroot tot 3300 m² tot 3854 m² (afgerond 0,4 ha) en dat uit de toelichting bij het plan blijkt dat de uitbreiding nodig is voor opslag en voor het huisvesting van vee, nu de veestapel wordt uitgebreid van 18 naar 30 koeien. Bovendien zijn er geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor het plan;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, evenals op het bepaalde in de betreffende bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan".

besluiten:

Het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden' te vergroten op het perceel Zuideinde 174 Oostzaan zoals is aangegeven in het bij dit besluit behorende ontwerpbesluit.

Oostzaan,
Burgemeester en wethouders voornoemd,

A. van den Assem, de secretaris

R. Meerhof, de burgemeester