

Bijlage I: Overwegingen

Vooroverleg : VO-2017-085
Bouwplan : bouwen van een stal ten behoeve van een paardenfokkerij en het realiseren van een buitenbak
Adres : Oosterweg M 26, 1482AJ Purmer
Documentdatum : 25 april 2018

Op 4 december 2017, aangevuld op 21 februari 2018, is een verzoek om vooroverleg ingediend voor:

1. het oprichten van een paardenfokkerij;
2. het bouwen van een stal;
3. het oprichten van een winkel voor verkoop van streekproducten;
4. het bouwen van een paardenbak.

Aan de overwegingen om:

1. **geen medewerking te verlenen aan:**
 - a. de stal zoals aangevraagd;
 - b. het bouwen van een paardrijbak buiten de woonbestemming;
 - c. het oprichten van een streekwinkel;
2. **en af te wijken van het bestemmingsplan voor:**
 - a. het oprichten van een kleinschalige paardenfokkerij;
 - b. het bouwen van een stal met inachtneming van de bestaande matenregeling van het bestemmingsplan;
 - c. het realiseren van een paardrijbak binnen de woonbestemming;

liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- dat de gronden waarop de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning betrekking heeft, liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' van toepassing is;
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met artikel 27 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Wonen' hebben, omdat een paardenfokkerij niet voorkomt in de lijst met 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten';
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met artikel 27 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Wonen' hebben, omdat geen sprake is van 'productiegebonden detailhandel', maar tevens verkoop van elders geproduceerde goederen;
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met artikel 27.2.3 onder b van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Wonen' hebben, omdat de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 40m² wordt overschreden;
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben, omdat een paardrijbak uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardrijbak', en deze aanduiding op het betreffende perceel niet is opgenomen;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het bestemmingsplan een dergelijke afwijkingsmogelijkheid niet kent cq niet toereikend is;

- dat buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is het bouwplan niet valt onder de in algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen;
 1. stal: overschrijdt buitenplanse mogelijkheden;
 2. streekwinkel: niet mogelijk omdat het buiten bebouwde kom is;
 3. paardenfokkerij: niet mogelijk omdat het buiten bebouwde kom is;
 4. paardrijbak: overschrijdt oppervlakte buitenplannen;
- dat het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken mogelijk is door middel van een projectafwijkingbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat uit de volgende overwegingen en uit bijlage II blijkt dat het ingediende verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, maar dat een aangepast bouwplan wel kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
- dat de maximale bouwoppervlakte al wordt overschreden. In de bestaande situatie wordt de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken al overschreden, en met het verzoek wordt deze maximale oppervlakte nog verder overschreden:
 - de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is 40m².
 - de aangevraagde stal heeft een oppervlakte van 288m².
 - de bestaande bijbehorende bouwwerken, welke zullen worden gesloopt, hebben een gezamenlijke oppervlakte van 264m²;
- dat verdere uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte bij een woonbestemming niet gewenst is vanwege het behoud en verbetering van de landschappelijke, groene karakteristieken van het buitengebied;
- dat paardrijbakken alleen gewenst zijn bij woonfuncties en paardenhouderijbedrijven. De paardrijbak wordt aangevraagd op een agrarisch perceel. Op agrarische gronden worden geen paardrijbakken toegestaan, afwijken hiervan is overigens uitgesloten door de Raad van State in het beroep tegen het bestemmingsplan. Een uitzondering geldt voor agrarische paardenhouderijbedrijven, hetgeen hier niet wordt aangevraagd en waarvan op grond van de omvang ook geen sprake is;
- dat bij woonfuncties in het buitengebied geen detailhandel is gewenst. Een uitzondering hierop vormt 'productiegebonden detailhandel', maar daarvan is in dit geval geen sprake; de aanvraag is mede gericht op verkoop van elders geproduceerde streekproducten;
- dat de paardenfokkerij kan worden aangemerkt als kleinschalige activiteit. Een paardenfokkerij komt niet voor in de lijst met 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' van het bestemmingsplan. De aanvrager beoogt expliciet geen agrarische bedrijfsvoering, maar een kleinschalige, hobbymatige bedrijvigheid. De aangevraagde paardenfokkerij wordt op grond van de Wabo niet als bedrijfsmatig aangemerkt (dat geldt voor gevallen met meer dan 50 paarden);
- dat de paardenfokkerij passend is in het buitengebied. De afstand tot omliggende gevoelige functies is groot genoeg;
- dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om een stal te bouwen die de bestaande bebouwde oppervlakte niet overschrijdt. Volgens het bestemmingsplan mogen in gevallen waarin de bestaande hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten meer bedragen dan is voorgeschreven, de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden. Dat betekent dat de nieuwstal:
 - ten hoogste 264m² mag bedragen;

- waarbij de hoogtematen van het bestemmingsplan zullen gelden (goothoogte 3 meter, nokhoogte 6 meter);
 - het volume van de bestaande bebouwing niet mag worden overschreden.
- dat een paardenbak, onder voorwaarden, passend is bij een woning. Onder voorwaarden kan, met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan, een paardenbak worden toegestaan. De voorwaarden voor het realiseren van een paardenbak zijn:
- binnen het bestemmingsvlak;
 - ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van het woonhuis;
 - zoveel mogelijk recht achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd;
 - landschappelijk ingepast;
 - de oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
 - bouwwerken ten behoeve van verlichting wordt niet toegestaan;
 - er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (artikel 2.27, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) niet vereist is omdat het bouwplan niet valt onder de aangewezen categorieën in het 'Aanwijzings-, mandaat- en delegatiebesluit Wabo en Wro' omdat het bouwplan de hoogte van 10 meter niet te boven gaat (raadsbesluit 125-10 van 24 november 2011),
- dat voor het laten opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en digitalisering kosten worden gemaakt welke door middel van een overeenkomst ten kosten komen van de aanvrager;
- dat de aanvrager een goede ruimtelijke onderbouwing kan aanleveren, maar dit ook aan de gemeente kan overlaten. Daarnaast moet de uiteindelijke omgevingsvergunning volgens bepaalde voorschriften digitaal op de landelijk voorziening worden geplaatst. In een overeenkomst kan worden bepaald dat de aanvrager het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing aan de gemeente overlaat en dat de aanvrager de kosten voor het laten opstellen ervan draagt.

Bijlage II: Hoofdlijnen ruimtelijke onderbouwing

Vooroverleg : VO-2017-085
Bouwplan : bouwen van een stal ten behoeve van een paardenfokkerij en het realiseren van een buitenbak
Adres : Oosterweg M 26, 1482AJ Purmer
Documentdatum : 25 april 2018

In deze fase worden de hoofdlijnen van een ruimtelijke onderbouwing globaal getoetst aan de hand van de beschikbare stukken en informatie. In een latere fase kan alsnog blijken dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het bouwplan is, na aanpassing, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening:

1. *Verhouding tot het aangrenzende gebied*

Het perceel is in het buitengebied van Waterland gelegen. De dichtstbijzijnde gevoelige locatie (woonbestemming) ligt op ongeveer 50 meter afstand van het betreffende perceel.

2. *Rijks-, provinciaal en regionaal beleid*

Het project is, na aanpassing, niet in strijd met beleid van het Rijk, provincie Noord-Holland of regionaal beleid. Het perceel is niet in bestaand stedelijk gebied gelegen en het bouwplan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het vergroten van het bebouwde oppervlak zoals primair beoogd, betreft een kleinschalige ontwikkeling. Dat is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3. *Water*

Door de aard van het project zijn op voorhand geen nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding te verwachten.

4. *Archeologie*

Het bestemmingsplan vereist op deze locatie archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. Op de betreffende locatie is niet te verwachten dat archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Door de aard, omvang en diepte van het project is geen archeologisch onderzoek vereist.

5. *Cultuurhistorie*

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

6. *Geluid, milieu en veiligheid*

De minimale afstand tot omliggende woningen is in de Richtafstandenlijst van de VNG (Bedrijven en milieuzonering) vastgesteld op 50 meter.

7. *Natuur, bodem- en luchtkwaliteit*

Er zijn op voorhand geen significante effecten op natuur- bodem- of luchtkwaliteit te verwachten. Een en moet blijken uit nader onderzoek.

8. *Bescherming plant- en diersoorten*

Er zijn op voorhand geen significante effecten op beschermde plant- en diersoorten te verwachten, omdat het geen beschermd gebied betreft en het perceel al intensief als woonbestemming wordt gebruikt.

9. *Ruimtelijk relevante verkeersbewegingen*

Op grond van het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' moet worden

voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor een paardenhouderij geldt een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per stal. Voor 8 stallen betekent dit 3,2 parkeerplaatsen, daarnaast blijft de parkeerbehoefte voor een woning 2,2 parkeerplaatsen. De aanvrager dient op eigen erf in 6 parkeerplaatsen te voorzien, waarbij bovendien rekening gehouden moet worden met plek voor 2 trailers. Er kan hier niet op de doorgaande weg (60 km) worden geparkeerd.

10. M.e.r.-beoordeling

Er wordt geen project mogelijk gemaakt waarbij aanzienlijke nadelige milieugevolgen als bedoeld in het Besluit m.e.r. kunnen optreden. Voor dit plan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.