

Bijlage 1 : Principebesluit van het college van B en W, d.d. 28 april 2009



GEMEENTE GRAFT-DE RIJK

boekingsnummer: 200900846

rapport van	Ruud van Diepen					paraaf afdelings hoofd	paraaf coördinator
datum	21 april 2009					<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
onderwerp	Compensatie woningbouwproject aangaande de bedrijfsverplaatsing van het biologische melkveehouderijbedrijf Jantjes, Noorderstraat 76 te West-Graftdijk						
	burgermeester	weth. Van der Goot	weth. Twint	gemeentesecretaris	mandataris	aantekeningen	
conform advies	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>					
bespreken			<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>			
vergadering b&w d.d.	28 APR. 2009						
besluit	conform Verder stelt het college als voorwaarde aan de planuitwerking, dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Tevens besluit het college in principe een afwijking van de categorie opbouw van de woonvisie te accepteren.						

verkort advies

Bereid zijn om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie door compenserende woningbouw, mits het plan:

- voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- past binnen het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk;
- voldoet aan de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk;
- voldoet aan de eisen vanuit milieu;
- archeologische waarden niet schaadt;
- etc.

Tevens dient overeenstemming te worden bereikt tussen de initiatiefnemer en de gemeente omtrent de exploitatieopzet en overige overeenkomsten.

inleiding/aanleiding

Dhr. J.J. Jantjes heeft een aanvraag om bouwvergunning, eerste fase, ingediend voor het verplaatsen van zijn biologisch melkveehouderijbedrijf naar de Oudelandsdijk te West-Graftdijk. Uw college heeft op 10 maart 2009 het voornemen uitgesproken voor het verplaatsen van een biologisch melkveehouderijbedrijf op basis van artikel 19 lid 1 WRO, mits archeologisch onderzoek uitwijst dat op onderhavige locatie geen archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn.

Onderzoek van RAAP d.d. april 2009 heeft uitgewezen dat er geen archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Momenteel liggen de stukken t.a.v. de vrijstellingsprocedure op het gemeentehuis ter inzage.

Een bedrijfsverplaatsing is uitsluitend mogelijk indien de huidige locatie (Noorderstraat 76) de financiën genereert om de verplaatsing (deels) te bekostigen. Voor de herontwikkeling van de huidige locatie is inmiddels een inrichtingsmodel met onderbouwing ingediend door Bureau Buitenweg uit Wardeer. Jantjes en Buitenweg willen van uw college weten of u bereid bent mee te werken aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie d.m.v. compenserende woningbouw. Een uitspraak hieromtrent is gewenst, alvorens een voorontwerp bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

toelichting/motivatie

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen van bestemmingsplan "Dorpskern West-Graftdijk". De voorgestelde woningbouw is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Artikel 15 lid 1 bepaalt dat deze gronden bestemd zijn voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. Woningbouw voldoet niet aan dit voorschrift.

In het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2008" heeft onderhavige locatie de bestemming 'Natuur'. Artikel 8.1 bepaalt dat deze gronden bestemd zijn voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 8.2 bepaalt dat op of in deze gronden uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd t.b.v. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden. Hier voldoet onderhavig plan niet aan.

Het woningbouwplan past niet binnen de voorschriften van het vigerende – en voorontwerp bestemmingsplan. Medewerking kan volgens de Wet ruimtelijke ordening alleen verleend worden middels een projectbesluit of een partiële bestemmingsplanherziening.

Planologische- en stedenbouwkundige afweging

In het vigerende bestemmingsplan "Dorpskern West-Graftdijk" is op de herontwikkelingslocatie momenteel een agrarisch bouwvlak aangegeven van circa 1ha². De geplande woningbouw wordt gerealiseerd binnen de (al bestaande) bouwstede. Het exacte aantal woningen en hun volume staan nog niet (exact) vast. Het zal, naast de bestaande bedrijfswoning, om circa 5 extra woningen gaan. De locatie behoort tot de bebouwde kom van West-Graftdijk en is dus geen onderdeel van het uitsluitingsgebied. Het betreft een zogenaamde "inbreidingslocatie".

Ruimtelijk c.q. planologisch gezien is het wenselijk om het (t.a.v. milieu) storende bedrijf te verplaatsen naar het buitengebied. Voor het bedrijf zelf is het ook wenselijk om naar het buitengebied te gaan. Binnen de bebouwde kom is de milieuwetgeving namelijk strenger dan buiten de bebouwde kom. Om de bedrijfsverplaatsing (deels) te financieren is het acceptabel om (een aantal) woningen terug te bouwen op de te verlaten locatie. Dit is tevens in lijn met de uitgangspunten van de provinciale "ruimte voor ruimte" regeling.

Doordat men binnen de huidige bebouwingscontour ontwikkelt, blijft men binnen het "stedelijke gebied" en wordt het uitsluitingsgebied niet (verder) aangetast. Op basis van het bestaande (bebouwde) beeld wordt de locatie ontwikkeld met als uitgangspunt om zoveel mogelijk binnen het bestaande bebouwingsbeeld van het agrarische bedrijfserf te blijven met de nieuwe invulling. Vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie d.m.v. compenserende woningbouw, mits het

plan past binnen het Beeldkwaliteitsplan, de Uitgangspuntennota, voldoet aan redelijke eisen van welstand, etc.

Voor aanvullende informatie en (ruimtelijke) onderbouwing wordt verwezen naar "Nadere motivering compensatie woningbouwproject...", Bureau Buitenweg d.d. 18 maart 2009.

Beeldkwaliteitsplan

In het Beeldkwaliteitsplan zijn een aantal algemene richtlijnen opgesomd die hieronder worden omschreven.

Algemene richtlijnen bebouwingsstructuur

- De bestaande landschappelijke structuur en hoofdinrichting zijn uitgangspunten voor de bebouwingsstructuur;
- De architectuur is gebaseerd op de lokale bouwstijl. Er dient gekozen te worden voor historiserende bouw of een moderne afgeleide van de traditionele bouwstijl;
- Kleur- en materiaalgebruik zijn in alle gevallen traditioneel en afgestemd op het lokale palet en de lokale traditionele bouwstijl en architectuur;
- Aandacht voor privacy voor de bestaande bewoners.

Algemene richtlijnen groenstructuur

- Bestaande groenstructuur zoveel mogelijk handhaven en inzetten in de stedenbouwkundige structuur;
- De overgang van bebouwing naar het landschap in principe middels water met groene oevers en open opgaande boombeplanting (d.w.z. geen stuikbeplanting) uitvoeren;
- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap en open water. Alleen lage beplanting (maximaal 1m) toepassen als perceelsafscherming naar het open landschap;
- Het sortiment beplanting dient inheems te zijn en afgestemd op de voorkomende lokale beplanting.

In de bijgevoegde motivering/onderbouwing wordt aangegeven dat bij de herontwikkeling met bovenstaande punten rekening wordt gehouden. Dit zal doorgezet moeten worden in de uitwerking van het plan.

Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk (d.d. 5 december 2008)

Deze nota zet de uitgangspunten uiteen van de nieuwe bestemmingsplannen voor de 6 dorpskernen van de gemeente. Bij het opstellen van een partiële bestemmingsplanherziening zullen deze uitgangspunten in acht genomen moeten worden.

Woonvisie Graft-De Rijk 2008-2015

In de gemeentelijke woonvisie zijn een aantal woondoeleinden uiteen gezet die hieronder staan omschreven.

Algemene woondoeleinden

- a) Schaarse bouwmogelijkheden optimaal inzetten voor:
 - opvang eigen behoefte als gevolg van natuurlijke aanwas;
 - jonge huishoudens (vitaliteit), (koop)starters en wonen met zorg.
- b) Aandacht voor de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.
 - gedifferentieerde en toekomstbestendige nieuwbouw;
 - bevorderen van de doorstroming en evenwichtige verhouding koop/huur;
 - verduurzamen bestaande voorraad.
- c) Aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen.
 - inzetten op specifieke mogelijkheden het woningaanbod bereikbaar te maken voor de doelgroep.
- d) Inspelen op de veranderende wensen van de bevolking.
 - afstemmen van kwaliteit woningen en woonomgeving;
 - inzetten op nieuwe woonconcepten (wonen/werken, wonen/zorg, wonen/dienstverlening).

De Regionale Woonvisie vormt de basis voor nieuwbouw in de periode tot 2015. In deze visie is voor de periode 2005-2015 een bouwopgave voor Graft-De Rijk van 384 woningen opgenomen. Hieraan werd de categorie-indeling verbonden zoals weergegeven in de tabel hieronder.

Categorie	Inkomen	Huurprijs	Koopprijs	Aantal
1	< € 37.450	< € 491	< € 158.850	30 %
2	€ 37.450 - € 48.000	< € 621	< € 206.000	10 %
3	€ 48.000 - € 62.000	> € 621	< € 310.000	60 %
4	> € 62.000	> € 621	> € 310.000	

In paragraaf 3.4.1 van de woonvisie is aangegeven dat in de periode 2005 t/m 2007 geen woningen zijn gebouwd in de categorie 1 tegenover een geplande 30 %. In categorie 2 is 40 % gebouwd (tegenover geplande 10 %). En in categorie 3 en 4 gezamenlijk 60 % (tegenover geplande 60 %).

Uit bovenstaand verhaal blijkt dat de afgelopen jaren niet geheel volgens de regionale woonvisie is gebouwd. Onderhavig project zal waarschijnlijk ook niet de juiste onderverdeling hebben in de verschillende woningcategorieën. In categorie 1 zal niet gebouwd worden. Om de bedrijfsverplaatsing te kunnen financieren is het namelijk niet voor de handliggend om woningen in categorie 1 te bouwen. Indien dit wel zou gebeuren, zou het aantal woningen toe moeten nemen om op een sluitende exploitatie uit te komen. Het is aannemelijk dat de kans van slagen van het project groter is als het aantal te plaatsen woningen wordt beperkt. Bovendien passen woningen uit categorie 1 vanuit ruimtelijk c.q. stedenbouwkundig oogpunt minder goed in de directe omgeving (lees: aan de rand van de bebouwde kom). Dergelijke woningen passen beter in de kern van West-Graftdijk. Vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om op onderhavige locatie in een gemiddeld hogere (woning)categorie bouwen.

Welstandcommissie

Het herontwikkelingsplan zal moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Milieu

Het plan is nog niet ter beoordeling aan de MRA voorgelegd. Het plan zal moeten voldoen aan de (wettelijke) voorschriften t.a.v. milieu.

Archeologie

In de Beleidsnota Archeologie gemeente Graft-De Rijk en Schermer is aangegeven dat op onderhavige planlocatie rekening gehouden moet worden met archeologie bij planomvang van 500m² of groter en dieper dan 40cm.

Overeenkomsten / contracten

Om de dekking van de bedrijfsverplaatsing in de vorm van het benodigde aantal compensatiewoningen te kunnen beoordelen, zorgt de initiatiefnemer voor de opstelling van een door beide partijen (lees: gemeente en initiatiefnemer) gedragen exploitatieopzet. Hierin worden alle toerekenbare kosten en opbrengsten van zowel de bedrijfsverplaatsingslocatie als van de compensatielocatie transparant gemaakt. Deze zal ter beoordeling aan een extern adviseur worden voorgelegd om voldoende zekerheid te krijgen over de juistheid ervan.

Gemeente en initiatiefnemer leggen de wederzijdse verplichtingen vast in een overeenkomst, zowel voor de bedrijfsverplaatsingslocatie als voor de compensatielocatie en leggen deze voor aan Gedeputeerde Staten ter beoordeling. In de overeenkomst worden in ieder geval afspraken opgenomen over:

- de sloopvergunning en controle hierop;
- bestemmingswijziging van de bedrijfsverplaatsingslocatie;
- het intrekken van eventuele milieu- en andere vergunningen;
- beoordeling van de aanpassing van het bestemmingsplan door de provincie;
- het pas verlenen van een bouwvergunning nadat gebleken is dat voldaan is aan alle overige voorwaarden.

De gemeente zal de aanvrager ook een exploitatieovereenkomst voorleggen t.b.v. de inrichting van de openbare ruimte. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden opgesteld die door de gemeente en initiatiefnemer ondertekend dient te worden.

Vervolg traject

Nadat uw college een (positieve) besluit neemt op het voorliggende vraagstuk. Zal Bureau Buitenweg een voorontwerp partiële bestemmingsplanherziening aanleveren. Deze zal aan uw college voorgelegd worden.

juridische consequenties (o.a. bezwaar-/beroepsmogelijkheden)								
raakvlakken andere afdelingen c.q. taakvelden								
<i>ruimtelijke ordening</i>	<i>financiën</i>	<i>recr. & toer.</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>welzijn</i>	<i>gemeentewerken</i>	<i>masterplan</i>	<i>politie</i>	<i>brandweer</i>
financiële consequenties/aspecten – begroting – dekking							paraaf coördinator financiën	
bevoegd orgaan								
<i>burgemeester</i>		<i>college B&W</i>		<i>gemeenteraad *)</i>				
		X						
*) concept-raadsvoorstel en concept-raadsbesluit bijvoegen								
commissie- c.q. raadsbehandeling								
<i>commissievergadering d.d.</i>					<i>raadsvergadering d.d.</i>			
ondernemingsraad								
<i>vergadering d.d.</i>					<i>instemming/advies/ter informatie</i>			
communicatie/voorlichting								
<i>inforubr. De Uitkomst</i>		<i>website</i>		<i>interne communicatie</i>		<i>anders, nl.</i>		
advies								

Bereid zijn om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie door compenserende woningbouw, mits het plan:

- voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- past binnen het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk;
- voldoet aan de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk;
- voldoet aan de eisen vanuit milieu;
- archeologische waarden niet schaadt;
- etc.

Tevens dient overeenstemming te worden bereikt tussen de initiatiefnemer en de gemeente omtrent de exploitatieopzet en overige overeenkomsten.