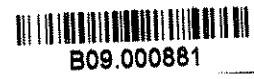


08 DEC 2009



B09.000861

Aan college van burgemeester en wethouders 23-11-2009

Onderwerp: verzoek van de heer J.M. Baken, Abbestede 8 te Callantsoog voor de realisatie van een mini-camping met bijbehorende sanitaire voorzieningen, de bouw van een schuur ten behoeve van agrarische activiteiten en de verbouw van een woning

- Openbaar
- Besloten

Behandelend ambt
J.A. Paasman
R&W tst. 131

Par.Afd.hf

Besproken Met

JZ

FIN

P&O

OW

R&W JB

SZ

Overig

CONTRL.

PORTEF.H. PM

VOORLICH

Procedure Datum

Mandaat

B en W 08-12-2009

D.T.

cie

BOSZ

cie GZ

Raad

O.R.

Actief naar buiten

DATUM BESLUIT
COLLEGE: 8 DEC 2009

Bijlagen

Concept B&W besluit

Concept Raadsbesluit

Concept Brief

divers

zie vervolgbladen 2 tot 4

Samengevat voorstel:

Medewerking verlenen aan de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel Abbestede 8 te Callantsoog in een woonbestemming ten behoeve van:

- de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein (terrein maximaal 4350 m2 – 17 kampeermiddelen), onder voorwaarde, dat de sanitaire voorzieningen op genoemd perceel binnen bestaande bebouwing en op de riolering wordt aangesloten, er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en archeologisch bureauonderzoek.
- het slopen van 2 schuren en 2 aanbouwtjes en de realisatie van één schuur van **maximaal 135 m2** ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten;
- de inpandige uitbreiding en verbouw van de boerderij ten behoeve van de woonfunctie.

De heer Baken en mevr. Zwaan, overeenkomstig bijgaande conceptbrief, op de hoogte stellen van dit besluit.

Besproken in het DT / MT / afdelingshoofdenoverleg d.d. ...

Advies/opmerking:

Gemeentesecretaris Conform Bespr.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

Burgemeester

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Wethouder P.C. Morsch

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Wethouder B. Blonk

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Beslissing :	
Portefeuillehouder : P.C. Morsch	<p>Besluit 01 december 2009: aanhouden voor nader overleg met wethouder Morsch.</p> <p>Besluit 08 december 2009: conform advies.</p>

Inleiding:

De heer Baken heeft een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de verbouw van zijn stolpboerderij. Verder wil hij graag een minicamping realiseren en twee bestaande agrarische schuren en twee aanbouwtjes (in totaal 135 m²) vervangen door 1 nieuwe agrarisch te gebruiken schuur van 144 m². Verder is op het perceel al sinds jaar en dag een zomerhuisje aanwezig, maar deze heeft op de plankaart nog niet de aanduiding "Zomerhuis".

Bestemmingsplan:

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen "Landelijk Gebied 1989" en de eerste herziening daarvan. Het perceel heeft de bestemming "Agrarische bebouwingsvakken Aa".

Deze gronden zijn bestemd voor:

- de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven.
- kleinschalig kamperen.

Waar dit door de aanduiding Z op de kaart is aangegeven, is afwijkend gebruik als zomerhuis van erfbebouwing toegestaan.

Voor de agrarische bedrijfsactiviteiten geldt, dat het beleid erop is gericht agrarische bedrijfsactiviteiten uitsluitend mogelijk te maken voor volwaardige agrarische bedrijven. Voor kleinschalig kamperen geldt een dergelijke eis niet. Kleinschalig kamperen is op grond van de bestemmingsomschrijving bij recht toegestaan binnen het agrarische bebouwingsvak. De heer Baken is echter geen agrariër in zin van het bestemmingsplan (zie verder motivering).

Motivering:

De heer Baken heeft niet aangetoond dat hij een substantieel deel van zijn inkomen haalt uit de agrarische activiteiten. Derhalve is het huidige gebruik formeel in strijd met het bestemmingsplan, op grond waarvan slechts volwaardige agrarische bedrijvigheid is toegestaan. Om dit op te lossen kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming "Woningen met tuinen en erven". Het kleinschalig kamperen bij een dergelijke bestemming kan alleen als dit op de plankaart is aangegeven.

Voor het perceel Abbestede 8 is dit niet het geval. Wel kan het college, na wijziging van de bestemming in "woningen met tuinen en erven" vrijstelling verlenen voor een kleinschalig kampeerterrein (binnenplanse vrijstelling ex art. 4, lid 4 onder d).

Het zomerhuisje is al sinds jaar en dag aanwezig. Het gebruik van het zomerhuis bestond al op het tijdstip dat het thans vigerende bestemmingsplan van kracht werd. Als zodanig valt het gebruik onder het overgangsrecht en mag dat gebruik worden voortgezet.

Het is weliswaar niet strikt noodzakelijk, maar planologisch is de mooiste oplossing dat hieraan de aanduiding "zomerhuis" wordt toegekend. In andere gevallen is dit destijds bij de totstandkoming van het bestemmingsplan ook gedaan. Waarom voor Abbestede 8 niet is niet duidelijk en niet te achterhalen. In ieder geval is er geen voornemen aanwezig om binnen de bestemmingsplanperiode dit gebruik te beëindigen.

De aanvraag voor de mini-camping dateert van **vóór** de Nota Verblijfsrecreatie.

Gelet op de ingekomen aanvraag en de vrij lange discussie die heeft plaatsgevonden is het redelijk en billijk dat het oude beleid nog van toepassing is. Dit oude beleid betreft de Nota Kampeerbeleid uit 1996 en de inmiddels ingetrokken Wet op de Openluchtrecreatie. Op grond hiervan is de minicamping toegestaan, mits landschappelijk goed ingepast. Het plan voorziet verder in voldoende sanitair dat zal worden gerealiseerd in de bestaande boerderij. Aangezien de boerderij nog niet is aangesloten op de riolering wordt geadviseerd als voorwaarde te stellen dat het pand moet worden aangesloten op de riolering.

Na wijziging van de bestemming kan de binnenplanse vrijstelling worden verleend.

Ten aanzien van de schuur moet worden opgemerkt, dat de heer Baken graag 9 m2 meer wil realiseren dan hij sloopt. In uw brief van 17 juni 2008 is duidelijk aangegeven, dat u uitsluitend medewerking wil verlenen aan het terugbouwen van de te slopen oppervlakte. Hiervoor is geen aanleiding en gelet op de precedentwerking wordt geadviseerd hier aan vast te houden.

Naast de gevraagde nieuwe schuur van 144 m2 heeft de heer Baken op het perceel nog een schuur die agrarisch wordt gebruikt. Het betreft een kleinere aan de stolpboerderij gebouwde schuur. Ik adviseer beide schuren te voorzien van de aanduiding 'Agrarisch bedrijfsgebouw' binnen de nieuwe bestemming "wonen". In de wijzigingsregels dient dit vastgelegd te worden.

De heer Baken heeft aangegeven de 9 m2 extra schuurruimte nodig te hebben (144 m2 in plaats van 135 m2). De heer Baken heeft een intentieovereenkomst met de Stichting Landschap Noord-Holland om het toekomstig natuurterrein Boskerpark voor Landschap Noord-Holland te gaan beheren, wat gepaard gaat met een grotere behoefte aan schuurruimte.

Gelet op de status en nog onzekerheid van het project Boskerpark kan dit nu niet als argument gebruikt gaan worden voor meer schuurruimte. De in geding zijnde gronden gaan overigens niet rechtstreeks naar Landschap Noord-Holland maar naar de gemeente. Uw college zal t.z.t. nog een standpunt moeten gaan innemen ten aanzien van deze gronden en het beheer hiervan.

Tenslotte vraagt nog aandacht archeologie. Op basis van de gemeentelijke Archeologienota en de bij de nota behorende archeologiegebieden is archeologisch bureauonderzoek nodig.

Advies:

Medewerking verlenen aan de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel Abbestede 8 te Callantsoog in een woonbestemming ten behoeve van:

- de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein (terrein maximaal 4350 m2 – 17 kampeermiddelen), onder voorwaarde, dat de sanitaire voorzieningen op genoemd perceel binnen bestaande bebouwing en op de riolering wordt aangesloten, er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en archeologisch bureauonderzoek.
- het slopen van 2 schuren en 2 aanbouwtjes en de realisatie van één schuur van **maximaal 135 m2** ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten;
- de inpandige uitbreiding en verbouw van de boerderij ten behoeve van de woonfunctie.

Wat mag het kosten:

n.v.t.

Communicatie:

De heer Baken wordt, overeenkomstig de bijgevoegde conceptbrief, op de hoogte gebracht van dit besluit.

Overige relevante informatie:

Het betreft hier een zaak met een lange geschiedenis die zijn oorsprong kent in de in mei 2006 door de gemeente geconstateerde verbouw van de boerderij. Ingeval de heer Baken een volwaardig bedrijf zou hebben gehad, was het gehele onderhavige bouwplan geen probleem geweest en had het bij recht op grond van het bestemmingsplan allemaal gekund. Echter, hij kon niet aantonen dat hij een substantieel deel van zijn inkomen haalt

uit de agrarische activiteiten. Het betreft in feite een agrarisch hobbybedrijfje.