



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

### VOORSTEL

**Registratienummer** R-2013-0230  
**Bijlage(n)**  
**Onderwerp** principeverzoek herbestemming  
rijksmonument Oostdijk 13

Middenbeemster, 14 mei 2013

Aan de raad

#### **Inleiding en probleemstelling**

Bij de gemeente ligt een principeverzoek voor het realiseren van 9 huurappartementen in de boerderij op het perceel Oostdijk 13 te Zuidoostbeemster voor.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 zijn de gronden van Oostdijk 13 aangewezen voor "Agrarisch" en bestemd voor agrarische bedrijven (...). Het voorliggende plan om 9 huurappartementen te realiseren is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er sprake is van particulier gebruik. Splitsing van een karakteristiek pand in meer dan twee wooneenheden is bovendien in strijd met het gemeentelijke beleid.

Daarnaast wenst verzoeker een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan op basis van gemeentelijk beleid is toegestaan.

#### **Oplossingsrichting**

##### *Beschermd rijksmonument*

De boerderij is een beschermd rijksmonument.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft op het voorliggende plan gedateerd 6 maart 2013 positief geadviseerd (preadvies d.d. 24 april 2013). Hoewel zij het voorgestelde programma nog steeds vrij fors acht voor dit bouwwerk vindt zij de wijze waarop het programma is ingepast in het ontwerp nu beter in balans met de monumentale boerderij zelf en in groter verband met de als Unesco werelderfgoed beschermde Beemster.

De RCE geeft aan het van belang te achten, dat na herbestemming het "boerenerf-karakter" in stand blijft.

##### *Bestemmingsplan/gemeentelijk beleid*

Ingevolge het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 zijn de gronden van Oostdijk 13 aangewezen voor "Agrarisch" en bestemd voor agrarische bedrijven (...).

Het voorliggende plan om 9 huurappartementen te realiseren is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er sprake is van particulier gebruik.

Een beschermd monument is qua bestemmingsplanregels vergelijkbaar met een karakteristiek pand.

In het bestemmingsplan is geregeld, dat de uitwendige hoofdvorm (bepaald door goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte) van door de gemeente als karakteristiek bouwwerk aangewezen panden gehandhaafd dient te worden. Daarnaast is bepaald, dat ons college in afwijking hiervan een omgevingsvergunning kan verlenen voor splitsing van een karakteristieke woning waarbij het aantal eenheden niet meer dan twee mag bedragen. Bij een woning die niet als karakteristiek is aangeduid mag het aantal te splitsen eenheden niet meer dan vier bedragen. Dit beleid is ingegeven door de wens het karakteristieke uiterlijk van de woning zoveel mogelijk te behouden. Daarnaast mag de oppervlakte aan bijgebouwen, ook na splitsing van de woning, niet meer bedragen dan 48 m<sup>2</sup>. Het voorliggende plan is derhalve in strijd met het gemeentelijke beleid.

Er zal een afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° Wabo moeten worden verleend om medewerking aan het plan te kunnen verlenen. Deze afwijking kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Uw raad dient een verklaring van geen bedenkingen af te geven dan wel te verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is.

Met het verlenen van medewerking aan de splitsing van deze stolp wordt de regel dat karakteristieke panden in maximaal twee c.q. overige woningen in maximaal vier eenheden mogen worden gesplitst, verlaten. Er zal in die voorkomende volgende gevallen altijd sprake (moeten) zijn van maatwerk wat betreft de karakteristiekheid van een pand. Daarnaast/er blijft gelden dat een mogelijke splitsing in meerdere wooneenheden mede afhangt van de geldende (overige dan karakteristiekheid) ruimtelijke aspecten (denk aan: parkeergelegenheid, milieuaafstand, minimale inhoud van een wooneenheid van 120 m<sup>3</sup>).

Splitsing van de boerderij Oostdijk 13 woning is in casu qua aan te houden milieuafstanden mogelijk, omdat agrarische bedrijven zich op een zodanige afstand van de boerderij Oostdijk 13 bevinden, dat deze niet zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Als wens is aangegeven om op het terrein een overdekte parkeervoorziening/buitenberging te maken, verdeeld over twee bouwdelen van elk circa 8m x 16m, derhalve 256 m<sup>2</sup> in totaal. Zoals hiervoor aangegeven is beleid dat bij splitsing van pand in meerdere wooneenheden niet meer dan 48 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan. Indien reeds sprake is van legale bebouwing die de 48 m<sup>2</sup> overschrijdt, kan op basis van het beleid van vervangende bebouwing meer dan 48 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden toegestaan. Op basis van het beleid van vervangende bebouwing, kan op Oostdijk 13 maximaal 134,6 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden toegestaan.

In het Bouwbesluit wordt bepaald, dat sprake moet zijn van een berging bij een woning om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen. De grootte van deze berging moet 5 m<sup>2</sup> zijn bij een breedte van minimaal 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter. Het Bouwbesluit biedt dus geen soelaas voor het toestaan van meer dan 48 m<sup>2</sup> of meer oppervlakte aan bijgebouwen dan op basis van vervangende bebouwing is toegestaan.

Gekeken is hoe het ruimtelijk beleid voor het buitengebied is opgezet.

In het bestemmingsplan zijn twee lijnen opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen bij een woning, namelijk:

1. 48 m<sup>2</sup> in geval van een aansluitend eigendomsperceel kleiner dan 5000 m<sup>2</sup>;

2. de hobbyboerenregeling ingeval van een aansluitend eigendomsperceel kleiner dan 5000 m<sup>2</sup>.

In het kort gezegd, houdt de tweede in, dat hoe meer grond in eigendom je hebt hoe meer bijgebouwen je mag realiseren, mits de bijgebouwen boven de 48 m<sup>2</sup> in gebruik zijn ten behoeve van hobbyboer-activiteiten. De gezamenlijke oppervlakte van de met de toepassing van de hobbyboerenregeling op te richten bijgebouwen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.

In totaal kan een hobbyboer derhalve maximaal 148 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op basis van deze regeling bouwen.

Aansluitend bij deze hobbyboerenregeling stellen wij u voor in casu maximaal 148 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woonboerderij Oostdijk 13 toe te staan. Ter vergelijking: uitgaande van een standaardgrootte van een garage van 3 m x 6 m, zou je met 9 uitkomen op 162 m<sup>2</sup>. Het is derhalve aan verzoeker om te bepalen hoe de 148 m<sup>2</sup> over de appartementen verdeeld kan worden.

Medewerking aan een grotere oppervlakte dan 148 m<sup>2</sup> schept een ongewenste precedentwerking en wordt een vreemde eend in de bijt.

De wens bestaat de bijgebouwen aan de zijkant van het monument te situeren. Dit is onwenselijk: namelijk vanwege het ontnemen van zich op c.q. verstoren van het beschermd rijksmonument en vanuit ruimtelijk oogpunt c.q. vanuit de ontwikkelingsvisie Des Beemsters (zicht op hoofdgebouw vrijhouden). Dit aspect wordt in de vervolprocedure nader bekeken.

#### *PRVS*

De ambtenaren van de provincie hebben zich in eerste instantie positief uitgesproken over het gewenste plan. Medewerking kan volgens hen worden verleend op basis van artikel 17 van de PRVS. Artikel 17 betreft onder andere functiewijziging van een agrarisch bouwperceel.

#### **Meetbare doelstelling**

#### **Financiële consequenties**

n.v.t.

#### **Overige consequenties**

n.v.t. Het betreft een principeverzoek.

#### **Monitoring evaluatie**

#### **Voorgesteld besluit**

In principe medewerking verlenen aan de splitsing van de boerderij Oostdijk 13 te Zuidoostbeemster in 9 huurappartementen en aan de oprichting van hierbij behorende bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 148 m<sup>2</sup>.

#### **Communicatie/Participatie**

Brief aan verzoeker.