



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

### VOORSTEL

---

<b>Registratienummer</b>	R-2013-0232
<b>Bijlage(n)</b>	
<b>Onderwerp</b>	Aanvraag omgevingsvergunning uitbreiden bedrijfswoning Zuiderweg 8b te Westbeemster

Middenbeemster, 4 juni 2013

Aan de raad

#### **Inleiding en probleemstelling**

Op 22 februari 2013 is door Architectenbureau Cornelis de Jong bna namens de heer D. Langerijs een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten van een bedrijfswoning op het perceel Zuiderweg 8b te Westbeemster. De bestaande garage zal worden vergroot en veranderd in een tuinkamer.

#### **Vergunningsvrij bouwen**

In onderhavige situatie is geen sprake van een 'bijbehorend bouwwerk' in de zin van het Besluit omgevingsrecht (Bor), en is zodoende de uitbreiding niet omgevingsvergunningsvrij.

#### **Bestemmingsplan Buitengebied 2012**

Het perceel Zuiderweg 8b is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 waar het de bestemming 'Agrarisch' heeft. Met betrekking tot het wonen op een agrarisch perceel worden in dit bestemmingsplan vier categorieën onderscheiden.

- *Bedrijfswoning*, zijnde een woning liggend op een erf of terrein van een (agrarisch) bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één of meer personen wiens/wier huisvesting daar, gelet op de bestemming en bedrijfsvoering van het bedrijf, noodzakelijk is.
- *Aanbouw*, zijnde 'een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw';
- *Uitbouw*, zijnde 'een gebouw met een primaire woonfunctie dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw';
- *Bijgebouw*, zijnde 'een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw';

In de bestaande situatie is, vertaald in de planologische termen, sprake van een bedrijfswoning (woning met kap) met een aangebouwd bijgebouw (bijkeuken en garage: als zodanig vergund 12-03-1991).

De aanvraag behelst het veranderen van het bijgebouw naar een aanbouw. De beoogde tuinkamer en de bijkeuken voldoen door het bouwplan namelijk aan de definitie van een aanbouw (architectonisch ondergeschikt, niet functioneel ondergeschikt).

### Aan-/uitbouw

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning, niet zijnde een stolp, inclusief aan- en uitbouwen mag niet groter zijn dan 750 m<sup>3</sup>;
- c. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m, onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- d. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd, onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- e. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning;
- g. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- h. de zijdelingse afstand tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

De aanbouw zal hoger worden dan de eerste bouwlaag van de woning. De eerste bouwlaag is 2,8m hoog. De hoogte van de totale aanbouw is ca. 5,2m. De hoogte van de feitelijke uitbreiding is 2,94 (bovenkant dakrand).

Daarnaast is de diepte van de aanbouw ten opzichte van de woning (hoofdmassa) 7,2m (zijkant) en 3m (achterkant). De aanbouw is zodoende in strijd met de punten c (hoogte) en d (diepte). Aan de overige punten wordt wel voldaan. Met de beoogde uitbreiding komt de totale inhoud van de woning met aan-/uitbouwen op 740m<sup>3</sup>, zo staat op de bouwtekening weergegeven.

Voor de genoemde strijdigheid bestaat geen binnenplanse afwijking. Ook een kleine buitenplanse afwijking is niet mogelijk. Planologische medewerking is enkel mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

### **Oplossingsrichting**

Het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is recentelijk in werking getreden. Via de regels en de binnenplanse afwijkingen is het hedendaagse ruimtelijk beleid voor het buitengebied vormgegeven. Bouwplannen die hier niet aan voldoen, zouden in beginsel niet toegestaan moeten worden, tenzij hier goede ruimtelijke argumenten aan ten grondslag liggen.

Aan- en uitbouwen kenmerken zich door een ondergeschiktheid met (de hoofdmassa van) de woning. Dit is vertaald naar voorwaarden mbt o.a. de hoogte en diepte van aan- en uitbouwen. De maximale hoogte van aan-/uitbouwen waarborgt zodoende het gewenste ondergeschikte karakter van aan-/uitbouwen. De maximale diepte van aan-/uitbouwen van 3m moet voorkomen

dat op een onevenredige wijze ondergeschikte uitbreidingen aan het hoofdgebouw (hoofdmassa) worden gebouwd, waardoor de verhouding tussen hoofdmassa en ondergeschikte woningonderdelen zoekraakt.

Deze hoogte- en diepterestrictie zijn zonder meer toepasbaar voor nieuwe situaties. In onderhavig geval is echter sprake van een bestaand bouwwerk (weliswaar met een kleine uitbreiding) dat qua gebruik omgezet gaat worden. Om deze reden is het verantwoord om het bouwplan positief te beoordelen, onder nadrukkelijke voorwaarde dat de inhoud van de woning en aan- en uitbouwen maximaal 750m<sup>3</sup> bedraagt, wat in onderhavig geval het geval is. Aangezien het een uitbreiding naar de achterzijde betreft, is het tevens noodzakelijk dat de kleine uitbreiding qua diepte aan de achterzijde voldoet aan deze 3m. Hier wordt aan voldaan. Aangezien de diepte (van de aanbouw) aan de zijkant fysiek gezien een bestaande situatie is, kan dit worden verantwoord.

Qua hoogte kan gezegd worden dat de hoogte van de uitbreiding zelf nauwelijks hoger is dan de eerste bouwlaag van de woning. Zonder meer kan hier nog gesproken worden over de gewenste ondergeschiktheid met de hoofdmassa. Aangezien de hoogte van het overige deel van de aanbouw een bestaande situatie is, kan dit tevens worden verantwoord.

Gevolg van het verlenen van medewerking aan onderhavig bouwplan is het feit dat het recht op bijgebouwen wordt verruimd. Door het aanmerken als zijnde een aanbouw ontstaat er immers opnieuw mogelijkheid voor bijgebouwen tot 48m<sup>2</sup>. Het maximum van 48m<sup>2</sup> is ingegeven om een onevenredige verstening/bebouwing van woonerven te voorkomen. In onderhavig geval is sprake van een agrarisch bouwvlak wat in beginsel volledig door agrarische bebouwing mag worden bebouwd. Om deze reden ligt het beperken van een onevenredige verstening/bebouwing alhier niet in de rede.

#### **VVGB**

Zoals gezegd kan voor onderhavig project planologische medewerking worden verleend middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo. Het college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). De raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor).

Een verklaring van geen bedenkingen heeft meerwaarde indien daaraan voorwaarden worden gekoppeld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Het college zal de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop wordt de raad voorgesteld om te verklaren dat er voor dit project een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

<b>Meetbare doelstelling</b>
------------------------------

Rechtsgeldige omgevingsvergunning
-----------------------------------

<b>Financiële consequenties</b>
---------------------------------

Geen
------

<b>Overige consequenties</b>
------------------------------

Geen
------

<b>Monitoring evaluatie</b>
-----------------------------

-
---

<b>Voorgesteld besluit</b>
----------------------------

- planologische medewerking verlenen aan het uitbreiden van de bedrijfswoning op het perceel Zuiderweg 8b te Westbeemster;
- verklaren dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

### **Communicatie/Participatie**

Aanvrager wordt middels een brief op de hoogte gebracht van het besluit.