



VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

Pre-adviesnr. 20
Agendapunt
Onderwerp beginseluitspraak projectbesluit
Westdijk 35

Middenbeemster, 22 februari 2011

Aan de raad

> voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. u in beginsel bereid bent middels een projectbesluit medewerking te verlenen aan het geheel vernieuwen en veranderen van een schuur op het perceel Westdijk 35 te Westbeemster;
2. de beslissing tot het nemen van een projectbesluit op basis van artikel 3.10, lid 4 Wro is overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders.

> toelichting

Mevrouw I.I. Bartels, wonende Westdijk 35 te Westbeemster, heeft op 27 september 2010 een aanvraag om een reguliere bouwvergunning ingediend voor het geheel vernieuwen en veranderen van een schuur op het perceel Westdijk 35.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" zijn de gronden van het perceel Westdijk 35 aangewezen voor "woningen met tuinen en erven" en bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en tuinen en erven.

Op gronden buiten het bebouwingsvak voor de woning die gearceerd zijn, mag volgens de bebouwingsvoorschriften een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 48 m² worden gerealiseerd.

Het bouwplan is hiermee in strijd.

Medewerking aan het bouwplan is mogelijk op basis van het gemeentelijk beleid van vervangende bebouwing. Bij totale vervanging mag dan absoluut niet meer vervangen worden dan wat er aan oppervlakte wordt gesloopt. De vervanging mag op een andere locatie op het perceel plaatsvinden, waarbij de bebouwingsnormen van het bestemmingsplan (gothoogte, nokhoogte e.d.) zoveel mogelijk analoog worden toegepast. Zie de toelichting hierna.

Op het perceel is meer dan 48 m² aan bijgebouwen gerealiseerd.

Gewenst is een schuur met een oppervlakte van 56,7 m². De bestaande schuur heeft echter een oppervlakte van 38,5 m².

Aanvraagster wil echter ook de schuur ten oosten van de boerderij vervangen. De oppervlakte van deze schuur is 64,7 m². Hier zal nog een aanvraag voor worden ingediend.

De totale oppervlakte die ter vervanging mag worden gebouwd is 103,2 m². Aanvraagster is hiervan op de hoogte.

Aan de bouwvergunning voor de onderhavige schuur zal de voorwaarde worden gekoppeld, dat beide schuren dienen te zijn gesloopt alvorens gebruik mag worden gemaakt van de bouwvergunning.

Archeologie

Het plangebied ligt in een molengang uit de eerste helft van de 17^e eeuw. Het gemeentelijke archeologiebeleid voor molengangen luidt als volgt. Bij grondroerende werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Ingeval van grondroerende werkzaamheden met een kleinere omvang waarbij een doorsnede van opbouw en structuur van kaden en waterlopen kan worden opgemeten, dient tenminste archeologisch onderzoek plaats te vinden om deze opmeting te verrichten.

Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft ons in het kader van ons archeologiebeleid aangegeven dat de nieuwe grondroerende werkzaamheden dusdanig klein zijn dat er nauwelijks archeologische waarnemingen van kaden en waterlopen kunnen worden gedaan als deze al niet verstoord zijn door de huidige bebouwing. Cultureel Erfgoed Noord-Holland concludeert dat professioneel onderzoek niet nodig is, maar adviseert ons wel de Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland (AWN) de werkzaamheden te laten begeleiden. De AWN kan in geval van sporen van kaden en waterlopen deze toch documenteren.

Aanvraagster heeft aangegeven hiermee akkoord te gaan.

Projectbesluitprocedure

Ons college heeft op 29 juni 2010 besloten om - totdat de Wabo in werking treedt - uw raad voor te stellen in beginsel een projectbesluit ex art. 3.10 Wro te nemen in plaats van het bestemmingsplan ex art. 3.1 Wro te herzien. De keus om voorheen niet voor het projectbesluit te kiezen, zat in het feit dat een projectbesluit binnen een jaar vertaald moest zijn in een bestemmingsplan en dat, zolang die vertaling niet had plaatsgevonden, geen leges konden worden geïncasseerd. Per 1 april jl. is de Crisis- en herstelwet in werking getreden, waarin voornoemde eis is komen te vervallen. Vertaling in het bestemmingsplan hoeft pas plaats te vinden in de reguliere tienjaarlijkse actualisatie. Dit maakt het projectbesluit als instrument vergelijkbaar met de vrijstelling ex art. 19 WRO. Voor een projectbesluit behoeven geen regels en een verbeelding te worden gemaakt en de vervolgpprocedure en besluitvorming van een projectbesluit kan aan ons college worden overgedragen. Als gevolg hiervan kan met het projectbesluit slagvaardigere en snellere besluitvorming plaatsvinden.

> juridische consequenties

Tegen het ontwerp-projectbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Tegen het projectbesluit is beroep in twee instanties (rechtbank en Raad van State) mogelijk.

Tegen de bouwvergunning kan bezwaar en beroep worden ingediend.

> financiële consequenties

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vrolijk