



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer 0 /R-2012-0110
Bijlage(n) diversen
Onderwerp Woning Volgerweg 17 te Middenbeemster

Middenbeemster, 13 juni 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

De heer W.G.A. Duijn heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor herbouwen van zijn woning op het perceel Volgerweg 17 te Middenbeemster. Een stolpboerderij met een inhoud van minimaal 850 m³ wordt gesloopt en daarvoor komt een niet-stolpboerderij van 850 m³ voor terug.

Bestemmingsplan

Op het bouwpan is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 van toepassing waarin het perceel de bestemming 'agrarische doeleinden (Aa)' heeft. De nieuwe bedrijfswoning wordt iets dichterbij de Volgerweg gesitueerd, waardoor deze buiten het bestaande bebouwingsvak valt. Hiermee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Beleid

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 maakt een particuliere woning mogelijk van 500 m³ of met behulp van een algemene vrijstelling tot 525 m³. Voor een bedrijfswoning is dat 560 m³ resp. 588 m³. Uitgangspunt bij afwijking is dat bij uitbreiding of nieuwbouw 750 m³ het maximum is.

Echter, in dit concrete geval is de bestaande woning al meer dan 750 m³. Voor volledige nieuwbouw is de inhoud van de bestaande woning uitgangspunt als maximum. De inhoud van het *oorspronkelijke* hoofdgebouw geldt dan als uitgangspunt, ongeacht het gebruik (bijv. als een ruimte als schuur wordt gebruikt, telt die toch mee bij de inhoud). Is de schuur aangebouwd en visueel ondergeschikt, dan wordt deze niet meegerekend in het aantal m³. Deze regeling wordt ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 opgenomen.

De gewenste woning krijgt een inhoud van 850 m³. Belangrijkste reden hiervoor is dat aanvrager een kantoor en kantine wil inrichten in de woning. De reeds door aanvrager ingediende inhoudsberekening laat in ieder geval zien dat reeds meer m³ aanwezig is en tevens onderdeel uitmaakt van het *oorspronkelijke* hoofdgebouw. De kelder wordt niet als m³ meegerekend. Het bouwplan voldoet aan ons beleid.

Situering

De nieuwe woning wordt ongeveer 2 meter naar voren gesitueerd, buiten het bebouwingsvak. Reden hiervoor is dat de nieuwe woning niet aan de bestaande loods vast wordt gebouwd en dientengevolge voldoende ruimte moet zijn tussen woning en loods. Dit kan enkel bewerkstelligd worden, wanneer het gewenste woningontwerp iets naar voren geplaatst. Dit valt vervolgens planologisch voldoende te verantwoorden, aangezien de woning Volgerweg 18 eveneens iets naar voren is gesitueerd (uitgaande van de voorgevelrooilijn; zie situatie).

Welstand

Het ontwerp is twee keer voorgelegd aan de welstand en is op 27 juni 2011 akkoord bevonden.

Procedure

In het kader van de ruimtelijke afwijkingsprocedure als bedoeld artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo ('a3'), geldt een verplichting voor het opstellen van een digitale verbeelding van het concrete project.

Voor een a3-besluit behoeven geen planregels te worden opgesteld. Wel is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Het college wordt voorgesteld de planologische procedure te laten opstarten door de raad.

Vooroverleg

Ten behoeve van de planologische procedure is vooroverleg noodzakelijk met onze gesprekspartners. Pas na vooroverleg kan het plan als ontwerp ter visie worden gelegd (6 weken).

Bestemmingsplan Buitengebied

Wanneer het bestemmingsplan Buitengebied in werking treedt, kan onderhavig bouwplan met een eenvoudige planologische procedure worden verleend. Uitgaande van vaststelling van dit bestemmingsplan in juli, kan dit bouwplan op basis van artikel 34.4 lid 2 (oprichten van een bedrijfswoning groter dan 750 m³, maar niet groter dan bestaand) van de planregels op grond van een binnenplanse ontheffing worden afgegeven.

Uw raad wordt thans voorgesteld in het kader van de planologische procedure voor de herbouw van een woning op het perceel Volgerweg 17 te Middenbeemster, te verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen (art. 6.5 lid 3 Bor) niet vereist is.

Oplossingsrichting

Opstarten van de planologische procedure, waarna omgevingsvergunning kan worden verleend.

Meetbare doelstelling

Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de herbouw van een woning op het perceel Volgerweg 17 te Middenbeemster.

Financiële consequenties

Geen.

Overige consequenties

Geen.

Monitoring evaluatie

Het ontwerpbesluit wordt 6 weken ter visie gelegd, waarna deze kan worden vastgesteld. Het definitieve besluit wordt eveneens 6 weken ter visie gelegd. Vervolgens kan de beschikking worden verleend.

Voorgesteld besluit

- planologische medewerking verlenen aan de herbouw van een woning op het perceel Volgerweg 17 te Middenbeemster middels toepassing van een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- hierbij verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen (art. 6.5 lid 3 Bor) niet vereist is.

Communicatie

Aanvrager zal middels een brief over uw voorgenomen besluit worden geïnformeerd.

