



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

### VOORSTEL

---

**Registratienummer** R-2011-0028  
B2011-HZ\_WABO-0338  
**Bijlage(n)**  
**Onderwerp** Legalisatieaanvraag schuuruitbreiding  
Purmerenderweg 35

Middenbeemster, 27 december 2011

Aan de raad

#### Inleiding en probleemstelling

Op 24 oktober 2011 is een aanvraag om omgevingsvergunning binnengekomen voor het realiseren (legaliseren) van een uitbreiding van een bestaande schuur op het perceel Purmerenderweg 35 te Zuidoostbeemster. De bestaande schuur van 80m<sup>2</sup> (8m x10m) is in 2000 vergund. Daarna is illegaal 12m<sup>2</sup> aan de schuur aangebouwd waardoor een schuur met een totale oppervlakte van 96m<sup>2</sup> (8m x 12m) is ontstaan.

#### Bestemmingsplan

Het perceel Purmerenderweg 35 is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 1994. De woning op Purmerenderweg 35 vormt gezamenlijk met Purmerenderweg 35a een gesplitste stolp. Deze stolp met twee wooneenheden is in 2000 gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse nog geënt op de oude situatie van één woning met twee bijgebouwen, wat iets ten westen van de huidige stolp stond.

In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande legale schuur van 80m<sup>2</sup> op het perceel Purmerenderweg 35 nog binnen het woonbestemmingsvlak van deze voormalige woning gelegen. Een groot deel van het huidige woonperceel van Purmerenderweg 35, zo ook de illegale uitbreiding van de schuur, is echter gelegen op gronden met de bestemming Agrarische doeleinden, agrarisch productie-gebied I. Op gronden met deze gronden zijn geen bijgebouwen mogelijk. Het bouwplan is zodoende in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Planologische medewerking is enkel mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking ex art. 2.12 eerste lid onder a3 Wabo.

#### Oplossingsrichting

##### Toekomstig bestemmingsplan Buitengebied

In het toekomstige bestemmingsplan heeft het perceel Purmerenderweg 35 een woonbestemming. De beoogde schuuruitbreiding, zijnde een bijgebouw, is eveneens binnen

het woonbestemmingsvlak gelegen. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- c. de dakhelling van de kap mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning met een maximum van 48 m<sup>2</sup>.

In onderhavig geval wordt een schuuruitbreiding beoogd met een goot- en bouwhoogte van circa 2,5m en 4,7m. De dakhelling bedraagt circa 29°. De oppervlakte van de gehele schuur bedraagt na de uitbreiding 96m<sup>2</sup>. Er is zodoende sprake van meer dan 48m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De kapschuur is zodoende is strijd qua oppervlakte en dakhelling.

### **Afweging**

Zoals gezegd vormt de woning op Purmerenderweg 35 gezamenlijk met Purmerenderweg 35a een gesplitste stolp, welke in 2000 is gerealiseerd. Insteek destijds was dat de stolp als één woning werd aangemerkt, waarbij de voorgenomen splitsing in twee wooneenheden voldeed aan de in het vige-rende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 opgenomen binnenplanse ontheffingregeling voor woningsplitsing. Gevolg was in beginsel dat voor de stolp (en dus voor beide wooneenheden) een maximale bebouwingsoppervlakte aan bijgebouwen van 48m<sup>2</sup> gold. In 2000 is echter in samenhang met de stolp met twee wooneenheden, per wooneenheid nog een garage van 23m<sup>2</sup> en een schuur van 80m<sup>2</sup> is vergund en gebouwd. Dit kon destijds verantwoord worden op basis van de vervangende bebouwingsregeling (sloop van 206m<sup>2</sup>). Thans geeft vervangende bebouwing geen aanleiding om medewerking te verlenen aan extra m<sup>2</sup>-ers aan bijgebouwen.

Voor de wooneenheid te Purmerenderweg 35 is op 13 oktober 2004 een reguliere bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een dak op de aanbouw. De voormalige garage van 23m<sup>2</sup> is hierbij intern bij de woning getrokken en hier is een kap op geplaatst. Zodoende is sprake geweest van een hoofdgebouwuuitbreiding, en is zodoende 23m<sup>2</sup> aan bijgebouwen komen te vervallen.

Gezegd moet worden dat de vervangende bebouwingsregeling geënt is op het feit dat, ingeval er al een grotere oppervlakte dan 48m<sup>2</sup> aan bijgebouwen stond/staat wat gesloopt is/gaat worden, er een gevoelsmatige onredelijkheid is wanneer terugsanering naar 48m<sup>2</sup> word geëist. De bebouwings-hoeveelheid op het perceel blijft bij toepassing van de vervangende bebouwingsregeling gelijk. Echter is in onderhavig geval de woning uitgebreid ten koste van een bijgebouw. Indien de vervangende bebouwingsregeling hier weer zou worden toegepast, is er sprake van een per saldo toename van bebouwing op het perceel. De woninguitbreiding geeft niet zonder meer 'het recht' om een toename van bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen te verlangen. Doordat de woning in 2004 is uitgebreid (door het betrekken van de garage bij de woning als aanbouw, en realisatie van een kap op deze aanbouw), is een deel van het bebouwingsoppervlak aan bijgebouwen opgesoupeerd.

De schuuruitbreiding kan op basis van bovenstaande niet worden verantwoord.

Planologische medewerking is enkel mogelijk middels toepassing van een grote buitenplanse afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Ook in geval van een weigering moet het bouwplan door de gemeenteraad worden gehandeld. Gelet op bovenstaande stelt de

raad u voor om geen verklaring van geen bedenking af te geven voor onderhavig bouwplan (art. 6.5 Bor).

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

Weigering van de legalisatieaanvraag, en verwijdering van de illegale schuuruitbreiding.

**Financiële consequenties**

Geen

**Overige consequenties**

Op de illegale schuuruitbreiding zal (middels bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen) nader moeten worden gehandhaafd.

**Monitoring evaluatie**

-

**Voorgesteld besluit**

Het college stelt de raad voor om:

- in beginsel geen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie (legalisatie) van een uitbreiding van een bestaande schuur op het perceel Purmerenderweg 35 te Zuidoostbeemster.
- geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

**Communicatie**

Na besluitvorming van de raad zal de aanvrager op de hoogte worden besteld van de genomen besluiten van college en raad en zal een nadere handhavingsprocedure worden opgestart.