



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer OB-13-00618 / R-2013-0219
Bijlage(n)
Onderwerp Aanvraag uitbreiding woonboerderij
aan voorzijde Zuiderweg 52
Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 21 mei 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 17 februari 2013 is door mevrouw C. van de Noort een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van de woonboerderij op het perceel Zuiderweg 52 te Zuidoostbeemster. Het betreft een uitbreiding aan de voorzijde van de woonboerderij.

Bestemmingsplan Buitengebied 2012

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 heeft het perceel Zuiderweg 52 in hoofdzaak de bestemming 'wonen' met een karakteristieke aanduiding. Het voorerf heeft de bestemming 'tuin'. Er is sprake van een strijdigheid vanwege het feit dat een woning niet buiten het bouwvlak op gronden met een tuinbestemming gelegen mag zijn. De voorgenomen woninguitbreiding vindt wel op de tuinbestemming plaats.

Tevens geldt een strijdigheid met betrekking tot de karakteristieke waarde van de woonboerderij. De uitwendige hoofdvorm van de voormalige boerderij, bepaald door goothoogte, nokhoogte, nokrichting en dakvorm, dient te worden gehandhaafd. Door de gewenste uitbreiding zal de uitwendige hoofdvorm van de karakteristieke woonboerderij worden veranderd (dakvorm).

Planologische medewerking kan worden verleend middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo.

Oplossingsrichting

Afweging

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt uitbreiding van onderhavige karakteristieke woonboerderij in beginsel niet wenselijk geacht. Dit is in het bestemmingsplan dan ook op een zodanige wijze vertaald dat bouwvlakken precies om een karakteristiek bouwwerk worden gelegd, en dat overschrijding van het bouwvlak door een uitbreiding van karakteristieke bouwwerken niet met een binnenplanse afwijking mogelijk is.

Zoals de binnenplanse afwijking luidt, is enkel van de plicht om de uitwendige hoofdvorm van een karakteristiek bouwwerk te handhaven, af te wijken bij een calamiteit of indien

handhaving van de uiterlijke hoofdvorm niet in redelijkheid kan worden geveerd van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk.

Desondanks kan het volgende worden gezegd:

De huidige inhoud van de woonboerderij is 619m³; de inhoud incl. de beoogde uitbreiding bedraagt 677m³. Hiermee wordt binnen de maximale inhoud van 750m³ voor woningen in het buitengebied gebleven.

Het college heeft overwogen dat de woonboerderij op het perceel Zuiderweg 52 ten opzichte van (enkele) andere woningen aan de Zuiderweg verder van de weg af is gesitueerd. De beoogde woninguitbreiding aan de voorzijde van de woonboerderij, alsmede een mogelijke ontwikkeling met woningbouw op het perceel Zuiderweg 50, maakt dat er ter plaatse een nieuwe duidelijker rooilijn kan worden gevormd.

Op 30 juli 2012 is het verzoek oriënterend aan de welstandscommissie voorgelegd:

'De aanvraag betreft het verlengen van een topgevel aan de voorzijde van een stolpboerderij. Het uitgangspunt is het behoud van het karakter van de stolp door de verlenging vorm te geven als een staartstuk. De commissie kan zich vinden in de uitbreiding en vormgeving als staartstuk, passend bij de karakteristieken van de stolp. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik, met belangstelling tege-moet'.

Gelet op het aspect van de rooilijn (stedenbouwkundig aspect) in combinatie met het positieve welstandsadvies heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om middels een grote buitenplanse afwijking ex. art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo planologische medewerking te verlenen aan het uitbreiden van de karakteristieke woonboerderij aan de voorzijde op het perceel Zuiderweg 52 te Zuidoostrbeemster.

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 ver-klaring 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 gekop-peld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Het college zal de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop wordt het college geadviseerd de raad voor te stellen om te verklaren dat er voor dit project een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Meetbare doelstelling

Een rechtsgeldige omgevingsvergunning

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- planologische medewerking verlenen aan het uitbreiden van de woonboerderij aan de voorzijde op het perceel Zuiderweg 52 te Zuidoostbeemster;
- verklaren dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Communicatie/Participatie

Aanvrager zal (middels een brief) over uw besluit worden geïnformeerd.