



VERGADERING GEMEENTERAAD 2014

VOORSTEL

Registratienummer 1109765
e-Docs-nummer:
Bijlage(n)
Onderwerp **Aanvraag omgevingsvergunning realiseren appartementen, vernieuwen/verbouwen van bijgebouwen en kappen bomen Oostdijk 13 Zuidoostbeemster**

Middenbeemster, 21 januari 2014

Inleiding en probleemstelling

Op 6 december 2013 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van appartementen, het geheel vernieuwen en verbouwen van bijgebouwen, en het kappen van bomen op het perceel Oostdijk 13 te Zuidoostbeemster. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Oplossingsrichting

Uw raad heeft op 25 juni 2013, mede vanwege een positief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in deze, besloten in principe medewerking te verlenen aan de splitsing van de boerderij Oostdijk 13 te Zuidoostbeemster in 9 huurappartementen en aan de oprichting van hierbij behorende bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 148 m².

Tijdens de vergadering van 25 juni 2013 heeft de portefeuillehouder toegezegd, dat middels een studie van een ervenconsulent de positie en vorm van de bijgebouwen zou worden bepaald. Het advies van de ervenconsulent, waarin de positie en vorm van de bijgebouwen is meegenomen, is op 24 oktober 2013 voltooid. Het advies is een programma van eisen op hoofdlijnen die de gemeente als kader voor de nieuwbouw of veranderingen op het erf kan stellen.

De boerderij is een beschermd rijksmonument.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 zijn de gronden van Oostdijk 13 aangewezen voor "Agrarisch" en bestemd voor agrarische bedrijven (...).

Het voorliggende plan om 9 huurappartementen te realiseren is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er sprake is van particulier gebruik.

Een beschermd monument is qua bestemmingsplanregels vergelijkbaar met een karakteristiek pand.

In het bestemmingsplan is geregeld, dat de uitwendige hoofdvorm (bepaald door goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte) van door de gemeente als karakteristiek bouwwerk aangewezen panden gehandhaafd dient te worden.



Daarnaast is bepaald, dat uw college in afwijking hiervan een omgevingsvergunning kan verlenen voor splitsing van een karakteristieke woning waarbij het aantal eenheden niet meer dan twee mag bedragen. Bij een woning die niet als karakteristiek is aangeduid mag het aantal te splitsen eenheden niet meer dan vier bedragen. Dit beleid is ingegeven door de wens het karakteristieke uiterlijk van de woning zoveel mogelijk te behouden.

Daarnaast mag de oppervlakte aan bijgebouwen, ook na splitsing van de woning, niet meer bedragen dan 48 m².

Het voorliggende plan is derhalve in strijd met het gemeentelijke beleid.

Er zal een afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° Wabo moeten worden verleend om medewerking aan het plan te kunnen verlenen. Deze afwijking kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ons college is bevoegd om op de aanvraag om een omgevingsvergunning te besluiten. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Uw raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is.

Een verklaring van geen bedenkingen heeft meerwaarde indien daaraan voorwaarden worden gekoppeld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Ons college zal de nodige voorwaarden stellen.

Zoals u bekend wordt met het verlenen van medewerking aan de splitsing van deze stulp de regel dat karakteristieke panden in maximaal twee c.q. overige woningen in maximaal vier eenheden mogen worden gesplitst, verlaten. Er zal in voorkomende volgende gevallen altijd sprake (moeten) zijn van maatwerk wat betreft de karakteristiekheid van een pand. Daarnaast/er blijft gelden dat een mogelijke splitsing in meerdere wooneenheden mede afhangt van de geldende (overige dan mate van karakteristiekheid) ruimtelijke aspecten (denk aan: parkeergelegenheid, milieufstand, minimale inhoud van een wooneenheid van 120 m³).

Splitsing van de boerderij Oostdijk 13 woning is in casu qua aan te houden milieufstanden mogelijk, omdat agrarische bedrijven zich op een zodanige afstand van de boerderij Oostdijk 13 bevinden, dat deze niet zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Aansluitend bij de hobbyboerenregeling wordt in casu maximaal 148 m² aan bijgebouwen bij de woonboerderij Oostdijk 13 toegestaan. De aanvraag voldoet aan de eis, dat sprake is van maximaal 148 m² aan bijgebouwen.

De bijgebouwen worden aan de achterkant van het monument gesitueerd conform de ontwikkelingsvisie Des Beemsters (zicht op hoofdgebouw vrijhouden) en het ervenconsulentadvies. Zo wordt ook (het zicht op) het beschermde rijksmonument niet verstoord.

De aanvraag wordt momenteel getoetst op volledigheid. Er is nog wat onderzoek nodig. Zo dient, om de bijgebouwen op de gewenste plek en volgens de des Beemsters eisen te kunnen situeren en om de buitenruimte om de boerderij zoals gewenst en tevens conform het ervenconsulentadvies te kunnen inrichten, een aantal bomen te worden gekapt. Onderzocht dient te worden of het beschermde bomensoorten betreft en of vleermuizen hinder van de kap zullen ondervinden.

Indien ons college vanwege de uitkomsten van de onderzoeken redenen ziet om de gevraagde medewerking alsnog te weigeren, zal het college daarop bij u terugkomen.

PRVS

De ambtenaren van de provincie hebben zich in eerste instantie positief uitgesproken over het gewenste plan. Medewerking kan volgens hen worden verleend op basis van artikel 17 van de PRVS. Artikel 17 betreft onder andere functiewijziging van een agrarisch bouwperceel.

Meetbare doelstelling

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning kan eenieder zienswijzen indienen.

Tegen de omgevingsvergunning is beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

Monitoring evaluatie

Voorgesteld besluit

Verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is voor het in afwijking van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan de splitsing van de boerderij Oostdijk 13 te Zuidoostbeemster in 9 huurappartementen en aan de oprichting van hierbij behorende bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 148 m².

Communicatie/Participatie

Brief aan aanvrager.