

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Livingstone Building Industry BV
De heer J.M.A. Lambregts
Vossenbergh 4
4825 BH BREDA

<i>uw brief van</i>	<i>uw kenmerk</i>	<i>ons kenmerk</i>	<i>datum</i>
22 november 2016		1388616	5 september 2017

onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning sloop kas en herbouw stolpwoning Kolkpad 3

Geachte heer Lambregts,

Op 22 november 2016 heeft u namens de heer R. van de Pol een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot de sloop van een verouderde kas en herbouw van een stolpwoning op het perceel Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster. Naar aanleiding hiervan, delen wij u het volgende mede.

Het college heeft besloten planologische medewerking te verlenen aan uw bouwplan door middel van een zogenaamde projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo). De gemeenteraad heeft ten aanzien van uw bouwplan besloten een 'verklaring van geen bedenkingen' (VVGB) afgegeven. Hieronder worden de besluiten nader toegelicht.

Bestemmingsplan

Het perceel Kolkpad 3 heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Zowel de te slopen kas als de nieuwe op te richten stolpwoning is gelegen op de woonbestemming, buiten het bouwvlak. Woningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbij geldt dat binnen het bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Deze woning te Kolkpad 3 is reeds aanwezig. Het oprichten van de stolpwoning is zodoende in strijd met het bestemmingsplan.

Planologische medewerking is mogelijk door middel van een projectafwijkingsbesluit ex art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo.

Ruimte-voor-ruimte en stolpenbouw

Er wordt met deze aanvraag een beroep gedaan op de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regeling vindt zijn oorsprong in provinciaal beleid. Deze regeling houdt in dat een project ter compensatie van de substantiële sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen –al dan niet te plaatse van de slooplocatie-, als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

bijlage(n): divers

behandeld door:
J.D. Haagsma

telefoonnummer
0299-452301

De ruimte-voor-ruimteregeling is in een bepaalde vorm in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 opgenomen. Uw bouwplan voldoet aan de essentie van de gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling. Daarnaast voldoet het bouwplan aan de gemeentelijke regels die worden gesteld aan stolpenbouw.

De door u aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is vanuit de relevante disciplines beoordeeld en akkoord bevonden. Voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing is door de gemeentelijke previsor een positieve beoordeling ruimtelijke kwaliteit uitgevoerd (zie bijlage brief).

Provinciaal beleid

Om planologische medewerking aan uw bouwplan te kunnen geven, is toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) noodzakelijk. In dat kader is art. 5c 'kleinschalige ontwikkeling' aan de orde. Artikel 5c lid 1 PRV stelt dat een projectafwijkingsbesluit uitsluitend een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) mogelijk mag maken binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen. Hier wordt met uw bouwplan strikt gezien niet aan voldaan. In onderhavig geval is namelijk sprake van een locatie buiten BSG, waarbij de te herbouwen woning buiten het woonbouwvlak is gelegen, maar wel binnen het woonbestemmingsvlak. Het aantal woningen neemt toe met één. Provinciale toestemming is daarom uitsluitend mogelijk op grond van een ander artikel van de PRV. In dat verband is de eerder benoemde provinciale ruimte-voor-ruimteregeling (opgenomen als artikel 16 in de PRV) relevant. Vanuit deze provinciale regeling dient het bouwplan nadrukkelijk ruimtelijk én financieel onderbouwd te worden. De provincie heeft bij brief d.d. 25 juli 2017 (zie bijlage brief) aan de gemeente aangegeven dat sprake is van storendheid, een ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt en de exploitatieopzet akkoord is. De provincie spreekt zodoende een positief oordeel uit over onderhavig bouwplan.

Gemeentelijke besluitvorming

Naar aanleiding van bovenstaande heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om door middel van een projectafwijkingsbesluit ex art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo planologische medewerking te verlenen aan het slopen van kassen en herbouwen van een stolpwoning op het perceel Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster.

Een projectafwijkingsbesluit kan door het college pas worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 5 september 2017 heeft de gemeenteraad besloten ten aanzien van uw bouwplan een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Vervolprocedure

Uw bouwplan zal volgens de voorgeschreven wijze in wettelijke procedure worden gebracht. Dit houdt in dat de ontwerpomgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-VVGB vanaf 25 september 2017 voor een termijn van 6 weken ter inzage zal liggen. Deze terinzagelegging zal volgens de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Binnen deze termijn kan een ieder zijn/haar zienswijze ten aanzien van de ontwerpbesluiten indienen. Na afloop van de terinzagetermijn volgt definitieve besluitvorming over uw bouwplan. De gemeenteraad heeft daarbij op 5 september jl. tevens besloten dat de ontwerp-VVGB als definitief kan worden aangemerkt indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

In dat geval hoeft de raad niet op-nieuw over uw bouwplan te besluiten, en kan het college direct overgaan tot besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning.

Wij gaan ervan uit dat u door middel van deze brief voldoende op de hoogte bent gesteld, en dat u uw cliënt op de hoogte brengt van de inhoud van deze brief. Mocht u nog vragen hebben over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer J.D. Haagsma via telefoonnummer (0299) 452 301 of per mail j.d.haagsma@purmerend.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.

A.J.M. van Beek
burgemeester

H.C.P. van Duivenvoorde
gemeentesecretaris

CONCEPT